

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

مذكرة مكملة انيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون العقاري

اشراف الدكتور
د/ بن صالح محمد الحاج عيسى

اعداد الطالبين
تربح اسمهان
بن بركة مسعودة

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور.. بوقرين حلیمرئيساً
الدكتور.. بن صالح الحاج عيسى.....مشرفاً ومقرراً
الدكتور.. النوعي أحمد.....ممتحناً

السنة الجامعية 2018/2017

شكر وتقدير

شكر تام وكامل دون نقصان لله عزوجل على جزيل نعمته علينا
وصلاة والسلام على أشرف المرسلين محمد العربي صل الله عليه وسلم.
أشكر الاستاذ المشرف على صبره في متابعته للموضوع من بدايته الى
نهايته من خلال توجهاته القيمة
كما أشكر لكل الأساتذة قسم الحقوق الذين لم يخلوا علينا مما قدموه من
علم
اقول دمتم للعلم اوفياء.

إهداء،

أهدي هذه الرسالة الى الوالدين الكريمين
والى عائلتي وأسرتي جميعا

الطالبة : تريح اسمهان

إهداء،

الى روح اب وأمي رحمة الله عليهم واسكنهم فسيح جناته
وإخوتي وأخواتي
خاصة أخي عيسى

الطالبة : مسعودة بركة

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

مقدمة:

تعد قواعد التهيئة والتعمير وعبر التاريخ حضارة، علم وفن، وأخلاق، وتعد نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء.

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الإستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية

و عليه ترتب ظهور مدن بأكملها وأحياء وبنيات كبيرة ومنشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون إحترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال أو على أراضي زراعية جد خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية ومصنفة دوليا وداخليا، كما أطلق على نوع منها إسم البناءات الفوضوية والتي فرضت وجودها كحتمية مما يتطلب الأمر ظهور قانون لتصحيح هذه الأوضاع والإعتراف بها بموجب مرسوم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية والامر 211/85 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء

ونظرا للإهتمام البالغ من المشرع بهذه المسائل سن مجموعة من القواعد الخاصة، منها قانون التوجيه العقاري 25/90 الذي ضبط الأسس العامة للملكية العقارية، وبعدها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد قن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نص في المادة 14 "تلتزم السلطة التي وضعتها بإحترامها" ونصت المادة 10 "لايجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون "

ومنه فإن أي بناء في محيط عمراني وأي منطقة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع وضبطتها قواعد تنظيمية، إلى جانب ذلك فإن

أي توسع بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن تكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، وكل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة والذي يتوج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة تعمير، وأي تجزئة في قطعة

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

أرض معدة للبناء يجب أن يتم وفقا لشهادة إدارية معدة من قبل مصالح تقنية متخصصة، وكل مبنى يشكل خطرا على المالك وعلى الغير. فإنه يهدم من قبل الإدارة أو من قبل المالك لكن بعد ترخيص من الجهات المختصة.

والأصل أن للمالك الحرية في إستعمال ملكيته العقارية وإستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء، إلا أن بالمقابل أن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط والميكانيزمات وأحكام الرقابة لا سيما في المناطق الخاصة، وعلى هذا الأساس كان لبد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق في الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني، من جهة والمناطق الخاصة من جهة ثانية مع ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء وكذا المظهر الجمالي وحماية هذه المناطق.

اهمية الموضوع:

ولعلى أهمية الدراسة تكمن في أهمية الموضوع، لان قانون التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة كان له أهمية من اجل حماية هذه المناطق، فقد ضلت التشريعات مع الطرح الفقهي يبحثون ويهتمون بالموضوع حتى لا يكون هناك اعتداء من قبل الانسان او المؤسسات الخاصة الصناعية او التجارية والاقتصادية التي في بعض الاحيان تتجاوز حدودها في هذه المناطق وبالتالي تصبح من مؤسسات تعميميه الى مؤسسات تدميرية.

الاشكالية القانونية:

ماهو النظام القانوني لأدوات التهيئة والتعمير، وهل له انعكاسات على المناطق الخاصة؟

المنهج المتبع:

لهذا الطرح اعتمدنا المنهج التحليلي والمقارن والتاريخي، فالمنهج الأول هون من اجل تحليل النصوص القانونية والثاني قارنا بين المناطق الخاص في بعض الأحيان بين دولة تونس والمغرب، والتاريخي هو ابراج التطور التاريخي للتشريع والنصوص القانونية.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

خطة البحث

لهذا قسمنا دراستنا الى فصلين ففي الفصل الأول تم تخصيصه الى ادوات التهيئة والتعمير التي نص عليها المشرع الجزائري في النصوص القانونية وحاولنا تقسيم الفصل الى مبحثين، فالمبحث الأول خصصناه مفهوم تنظيم التهيئة والتعمير من خلال المفهوم وطرق او مراحلها دائما في ضل هذه الادوات، ادوات التهيئة والتعمير، اما المبحث الثاني فتم تخصيصه للرقابة وهذا وفق مطلبين حاولنا في كل مطلب تبين فكرة نعتبرها مهمة في نظرنا المطلب الأول خصصناه لرخصة البناء في قواعد التهيئة والتعمير والمطلب الثاني لشهادات التعمير كآلية رقابية.

أما الفصل الثاني فتم تقسيمه الى مبحثين خصصنا المبحث الأول الى طرح مفاهيم ونقاش من خلال التعاريف للمناطق الخاصة والمبحث الثاني حدد فيه الجانب الاجرائي للرخص البناء في المناطق الخاصة.

لنصل الى خاتمة أين طرحنا فيها مجموعة من التوصيات والنتائج.

الفصل الأول

النهيئة والنمير في الجزائر

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفصل الأول التهيئة والتعمير في الجزائر

يعتبر العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية فسياسة التهيئة والتعمير بالجزائر عرفت عدّة مراحل حاولت الدولة من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، إذ نجد أنّ الجزائر تشهد تطور ديموغرافي متواصلًا مما أنجز عنه في المقابل تطور عمراي سريع وبهذا لجأت الدولة إلى التهيئة العمرانية كأساس لتحقيق أهداف ملحة في جميع المدن الجزائرية، كما يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة كما يبيّن مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها.

لذلك تستوجب الدراسة في المقام الأول تحديد مفهوم التهيئة والتعمير المبحث الأول وكذا دراسة رخصة البناء كآلية رقابية في التهيئة والتعمير بالجزائر في المبحث الثاني.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المبحث الأول: مفهوم التهيئة والتعمير

تعتبر التهيئة والتعمير مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكان الأنشطة، البنايات والتجهيزات على امتداد المجال، ونظرا لما لهذا المصطلح من أهمية بالغة في الحياة البشرية يستوجب علينا تحديد مفهوم التهيئة والتعمير وكذا تحديد المصطلحات المشابهة لها في المطلب الأول وكذا عرض مراحل تطورها في الجزائر وذلك في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم التهيئة والتعمير

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الإتحاد السوفياتي ثم عرف بعد ذلك تطور في الدول الرأسمالية مثل فرنسا وبريطانيا وباقي دول غرب أوروبا أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف السياسية والإقليمية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية لذا سيتحتم علينا تحديد تعريف لمصطلح التهيئة العمرانية وتحديد المصطلحات المشابهة لها في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فسوف نتطرق إلى عرض أهداف التهيئة التعمير وكذا بيان وسائلها.

الفرع الأول تعريف التهيئة والتعمير وتحديد المصطلحات المشابهة لها

إنّ تعريف التهيئة والتعمير من بلد إلى آخر وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق ومستوى التقدم الاقتصادي والاجتماعي الذي تعرفه هذه الدول.

أولا: تعريف التهيئة والتعمير

يتناول جمهور من الباحثين المفهوم باعتباره على أنّها "هي نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواءً بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدارسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواءً كان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني"، وهذا ما جاء به الدكتور بشير التجاني¹.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

وعليه نجد أنها تتمثل في جملة الإجراءات والأعمال الفنية، التشريعية والعقارية والجمالية لإحكام تنظيم وتصميم المجال العمراني، إضافة إلى أنّها علم لها تخصصات عديدة من حيث التشكيل والتصميم.²

ثانيا- تحديد المصطلحات المشابهة لها

عند دراسة موضوع التهيئة العم ارنية فإننا نصطدم بعدّة مصطلحات لا بدّ من تحديد مفاهيمها من بين هذه المصطلحات نجد:

1: التهيئة والتعمير:

إنّ أصل كلمة تعميم أو *Urbs* الكلمة اللاتينية التي يقصد بها " المدنية " يعرف على أنّه علم تنظيم المدن، استعمل المصطلح في الدول الشرقية والغربية غير أنّه اختلف في تحديد أول من استعمل مصطلح التعمير وذلك بين فريقين. الفريق الأوّل الغربي الأوروبي يرى أنّه استعمل مصطلح التعمير *urbanisme* «لأوّل مرة في النظرية العامة للتعمير للمهندس الإسباني *Défonce cerda* الذي نشر سنة 1876¹.

أما الفريق الثاني العربي الشرقي يرى أنّ أول من استعمل مصطلح العم ارن هو العلامة ابن خلدون، فلقد انتشر استعمال كلمة تعميم أو عم ارن في بداية القرن العشرين وهو حديث النشأة، بدأ كمفهوم لتنظيم المدن الكبرى غير أنّ نطاقه اتسع للمدن الصغرى وحتى القرى نتيجة النمو السريع للتجمعات السكانية وظهور مشاكل عمرانية نتيجة الثورة الصناعية².

أما الجزائر عرفت عدّة نصوص متفرقة في مجال التعمير بعد الاستقلال تشمل عملية البناء وشروطه وجسدت سياسة التهيئة والتعمير من خلال قانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية³.

1- HENRI JACQUET, FRANCOIS PRIET : Droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2002, p3.

2- عباس ارضية: النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016، ص 67.

3- عباس ارضية: نفس المرجع، ص 67.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

كما يقصد به تلك الأراضي والمساحات المبنية وغير المبنية أي إنتاج الأراضي المعمرة وغير المعمرة وهذا من أجل ترشيد استهلاكها وحسن استغلالها بكيفية عقلانية وذلك بتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها¹.

أما عن مفهوم التهيئة فيقصد بها مجموع الأعمال الرامية الهادفة إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والبناءات والتجهيزات ووسائل الإتصال على إمتداد رقعة من الأرض على مستوى الإقليم فهي عمل يخضع للإدارة العمومية²، يمكن تصوّر التهيئة على مستويات مختلفة تبدأ من إقليم الدولة بمعنى **Aménagement**

حتى تصل إلى المدينة أو الحي بمعنى **aménagement du territoire urbain ou urbanisme** فقد تكون شاملة عندما نتحدث عن التهيئة الإقليمية والتنظيمات الكبرى والجهوية والتهيئة الحضرية ويمكن استعمال هذا المصطلح لتحديد عمل متخصص مثل: تهيئة سياحية أو قد يقصد به قطاع معين مثل: تهيئة الطرق، بالتالي تعرف كلمة تهيئة بأنها تنظيم للفضاء كما لها عدّة معاني وتشمل عدّة مستويات وهي تهيئة الإقليم عندما تحدّد الخيارات الكبرى السياسية والإقليمية والاجتماعية والإيكولوجية أو تهيئة حضرية عمرانية عندما يتعلق الأمر بالمدينة³.

2: التهيئة الإقليمية:

تعرف تهيئة الإقليم حسب الأستاذ **M. Cladins Petit** بأنها " البحث في إطار جغرافي لأحسن توزيع للسكان بالتوازي مع الموارد الطبيعية والنشاطات"⁴، فيمكن القول على أنّها مجموعة الأعمال المشتركة ال ارمية إلى توزيع وتنظيم السكان والأنشطة والبنائات والتجهيزات ووسائل الاتصال عن امتداد المجال.

فبوجه عام التهيئة الإقليمية تغطي مجموعة التدخلات العادية المطبقة في المجال السوسيوفيزيائي من أجل تحسين تنظيمه وتطوير وظيفته تأخذ عدّة أشكال في التدخل منها رد الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة... إلخ⁵.

1- مدور يحي: المرجع السابق، ص 62.

2- مدونة العمران في الجزائر، أنظر الموقع www.digiurbs.blogspot.com تم الإطلاع عليه بتاريخ 2161/12/16.

3- عباس ارضية، المرجع السابق، ص 61.

4 - HENRI JACQUET, FRANCOIS PRIET, op-cit, p 12

5مدونة العمران في الجزائر، أنظر الموقع www.digiurbs.blogspot.com تم الإطلاع عليه بتاريخ: 2161/12/16، المرجع السابق.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

3: التوسع العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة وهو أيضاً عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواءً كان أفقياً أو رأسياً وبطريقة عقلانية¹.

4: التسيير والتخطيط الحضري:

أ/ التسيير الحضري: ينظر المهتمين بالشأن الحضري إلى هذا المفهوم بأنه مجموعة العمليات المنسقة والمتكاملة التي تشمل أساساً التخطيط، التنظيم، التوجيه الرقابة فهو تحديد لأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها ويشكل التسيير من المنظور الحركي عملية دائرية تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي فالرقابة لا بد أن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحات يتطلب إجراءات وتعديلات سواءً كانت جذرية أو طفيفة على السياسات وغيرها من المخططات أي أنّ الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وكذا العملية دائرية².

ب/ التخطيط الحضري:

يعتبر هذا الأخير بأنه " هو عملية متكاملة تشمل كافة الأراضي الوطنية أي التوزيع الأمثل للمدن الكبرى والمتوسطة والصغرى وتوزيع النشاطات والسكان على هذه المدن وتنمية المناطق المتخلفة وإدارة وتوجيه حركة التوسيع العمراني"³.

فالتخطيط الحضري هو محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائمة لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن فالإنسان يسعى دوماً لتنظيم البيئة التي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي يمكن تحقيق الانسجام الأفضل بين جميع أفراد المجتمع محاولاً استثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك ويستخدم الإنسان لهذا الغرض عملية التخطيط الحضري التي تهدف إلى ضمان نسيج عمراني

1- ميدني شايب ذارع: المرجع السابق، ص 62.

2- ميدني شايب ذارع، المرجع نفسه ، ص 62.

3- ميدني شايب ذارع المرجع السابق ، ص 62.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

متوازن ومتناسق وظيفيا وجماليا واجتماعيا، وتمر المدن بعدة مراحل في تكوينها إلى أن تصبح عبارة عن تراكب وتنضيد لمورفولوجيا تاريخية، اجتماعية وتعطي في النهاية تنوعا في المجال الحضري¹.

ويعمل التخطيط الحضري على إيجاد أحسن الظروف الفيزيائية والاجتماعية والمادية والإقتصادية لإنشاء المدن أو النطاقات الوظيفية للتوسع المجالي ولقد تطور هذا التخصص منذ القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين على خلفية تطوّر المفاهيم والقيم والمقاربات والنظريات والتطوّر العلمي والتكنولوجي في مقابل التغيير الاجتماعي المستمر للحياة الحضرية ولتطبيق مختلف السياسات الحضرية لا بدّ من الاعتماد على آليات أو أدوات تحدد مختلف الاهتمامات والتصورات فأدوات التهيئة والتعمير ضمن هذا الإطار تسعى من خلال وضع النماذج والديناميكية الاجتماعية إلى إيجاد الحلول الملائمة للمشكلات الاجتماعية والحضرية داخل المدن والتجمعات السكانية عبر ترجمة فعلية لهذه المتطلبات والحاجات حاضرا ومستقبلا في إطار التنمية المستدامة².

الفرع الثاني: أهداف التهيئة والتعمير ووسائلها

مما لا شك فيه أنّ مسألة التهيئة العمرانية من القضايا أو المسائل التي باتت تمامًا تهتم بها كل دول العالم وذلك لما لها من أهمية بالغة عليها، وعليه فسوف نتطرّق في هذا الفرع ذكر جملة من أهدافها أولاً وبعدها نقوم بعرض وسائلها ثانياً.

أولاً: أهداف التهيئة والتعمير

تعتبر التهيئة العمرانية في كل الأنظمة الإقليمية هي وسيلة للتنمية والإزدهار الإقليمي على المدى البعيد وفي كل الأحوال يكون تطبيق التهيئة العمرانية من طرف السلطات السياسية والتي تقوم بوضع أهدافها وتقرّر التوجيهات العامة وتساعد تمويل الأنشطة الإقليمية بغية تحقيق أهداف معينة يمكن أن نذكر البعض منها:

1- بوزغاية باية، "المخططات العمومية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة" - مدينة بسكرة نموذجاً -، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، 2014، ص 41.

2- بوزغاية باية، المرجع نفسه، ص 41.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

- تنظيم سلطة الدولة، الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية "السكن، النقل، التلوث، الخدمات...".

- نشر وتوزيع النشاطات الإقليمية بطريقة عقلانية.

- تحقيق التكامل الجهوي وتكوين المحيط الإقليمي الوافي.

تلبية رغبات الشعب، تخفيف الضغط على المدن الكبرى والناجحة أساسًا عن المحجرة الريفية وتخفيف الفوارق بين الريف والحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة وتوزيع الإستثمارات والخدمات بشكل متوازن وعادل وهذه الأهداف تخص السياسة الوطنية العامة ولكن هناك أهداف محدودة تخص مناطق معينة كالمناطق المحرومة وتكون الأهداف فيها بدائية والهدف الكبير هو إخراج هذه المناطق من عزلتها وفي غالب الأحيان تكون عن طريق برامج خاصة كما وقع في الجزائر لإخراج مناطق الهضاب العليا من تخلفها ويمكن حصر هذه الأهداف فيما يلي:

- إيقاف المحجرة الريفية نحو المدن وإيجاد التناسق بين مختلف وجهات الوطن.

- توفير شروط ملائمة للبحث على الاستثمار في المناطق النائية

ثانيا: وسائل التهيئة والتعمير

يمكن القول بأنه لا توجد هناك وسائل موحدة تستعمل لجميع الحالات في جميع مناطق العالم بل نجد أنّ الوسائل تختلف من بلد لآخر وهذا حسب النظام الاقتصادي والاجتماعي السائد والمطبق في ذلك البلد وهذه السياسات نفسها تختلف من مرحلة معينة لأخرى إذا فإنّ عملية التهيئة العمرانية ليست عملية تقنية اقتصادية يمكن إعادتها في كل مكان وفي كل زمان فهي لها علاقة وتتأثر بالمناخ الاجتماعية والإيديولوجي الذي يسود ذلك البلد أي هل هو أرسالي، أم ليبرالي، أم اشتراكي أو في طريق النمو ومن بين وسائل التهيئة العمرانية نجد في المقام الأول: الدولة: التي تعتبر السلطة العليا في البلاد فهي التي تختار التوجيهات السياسية والاقتصادية والاجتماعية الكبرى¹، ثم بعد الدولة تأتي الوسائل الأخرى منها:

1- PIERRE BEURG, comprendre l'urbanisme, Edition Monteur, Paris, 1977, P 20.MERLIN, les techniques de l'urbanisme, presse universitaires de France, Paris, 1995, p 120.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المخططات والبرامج، أرس المال، مراكز التنمية المستوحاة من السياسة الإقليمية الجهوية

المطلب الثاني: مراحل تطور التهيئة والتعمير في الجزائر

بعد التطرق إلى مفهوم التهيئة التعمير بصفة عامة وعرض أهم أهدافها سنحاول من خلال هذا المطلب دراسة أهم المراحل التي مرّت بها سياسة التهيئة التعمير في الجزائر بحكم أنّ الاختيارات الكبرى للبلاد لم تظلّ على وتيرة ثابتة وأتت لحقتها تغيرات متتالية.

الفرع الأول: التهيئة والتعمير ما قبل الإستقلال

بظهور التخطيط العمراني بفرنسا بموجب قانون سنة 1919 المعدل سنة 1924 الذي وضع مخطط التهيئة والتوسيع والتحميل، فطبق على الجزائر بموجب مرسوم 05 جانفي 1922 ثم وضع مخطط للجزائر سنة 1931 وأنشئت مقاطعة جزائرية عمرانية سنة 1937.

في تلك الفترة اعتبر المستعمر الجزائر أرض للإيداع والتجديد في مجال المخططات العمرانية، فطبقت فرنسا عليها كل الأحكام المتعلقة بقانون التعمير الفرنسي وخاصة في مجال أدوات التعمير في سنة 1950 وضعت مجموعة من الأدوات الجديدة لتنظيم التعمير والتي لم تطبق واقعياً إلا سنة 1959 ووهي الفترة التي تمثل بالنسبة للجزائر انطلاق مخطط قسنطينة لمحاولة إعادة التوازن الاقتصادي والاجتماعي للقضاء على الحرب التحريرية وظهرت بفرنسا عدّة مخططات منها: المخطط التوجيهي للتعمير، المخطط التفصيلي، مخطط التعمير¹ وإعادة الإنشاء كما حدد برامج منها برنامج التجهيز العمراني، برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير، إنّ هذه الأدوات قد تركت أثر كبير في تحديد أدوات التهيئة والتعمير بعد الاستقلال في الجزائر.

1- MAOUIA SAIDOUNI, SAIDOUNI, Eléments d'introduction à l'urbanisme, Edition Casbah, Alger, 2000, P 202.opcit, pp 204,502.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الثاني: التهيئة والتعمير بعد الاستقلال

عرفت الجزائر عدة مراحل تبدأ من 1962 إلى يومنا هذا وتميزت هذه المراحل بتغيير سياسة التهيئة والتعمير والقوانين التي تحكمها وتضبطها والتي كانت على النحو التالي:

أولاً: المرحلة الأولى: تمتد من 1962 إلى 1979:

لقد وجدت الجزائر نفسها بعد الاستقلال في وضع مزري حيث ركز المستعمر على المناطق الساحلية الشمالية مما نتج عنه نزوح السكان نحو الشمال لتوافر التجهيزات مما أدى إلى ظهور فوارق جهوية عبر كافة التراب الوطني.

بدأت الدولة تباشر عدة إصلاحات للقضاء أو التقليل على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن وبالخصوص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب وبين السهول والمناطق الجهوية من خلال عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة خلال الفترة الممتدة من 1966 إلى 1973 حيث وضعت الدولة الجزائرية مخطط ثلاثي 1967 - 1969 لإيجاد أقطاب صناعية كبرى واستعملت لذلك عائدات البترول¹، إن هذه البرامج تركزت على مستوى المناطق الساحلية والتلية مما زاد من حدة الفوارق بين الشمال والجنوب في ظل غياب استراتيجية واضحة المعالم في مجال التهيئة العمرانية فنتج عنها استهلاك أراضي الزراعية خصبة كما زادت شدة النزوح السكاني من المناطق الداخلية وتمركزهم في المناطق الشمالية وانتشار البيوت القصدية على حواف المدن الشمالية، فبادرت الجزائر أيضا بسياسة جديدة لتثبيت سكان الأرياف وتخفيف الضغط على المدن، ذلك تحت عنوان الثورة الزراعية سنة 1971 لتحسين مستوى التجهيزات في الأرياف من خلال برمجة أكثر من 1000 قرية اشتراكية غير أنّ هذه السياسة لم تحقق الأهداف المنوطة بها لسبب أوله هو ترك النشاط الفلاحي وتنقل الفلاحين المؤمنين نحو المراكز الحضرية لضمان الشغل في الوحدات الصناعية وبالتالي أجور ثابتة وضمان الاستفادة من الخدمات الاجتماعية كتمدرس الأطفال والرعاية الصحية والسبب الثاني هو تحول الوظيفة الأساسية للقرى الاشتراكية حيث تحولت فيما بعد إلى مدن مصغرة تحتوي على كل المزايا الحضرية حيث بلغ عدد القرى المنجزة 750 قرية وقعت أغلبها على الأراضي الفلاحية الجديدة.

1- عباس ارضية، المرجع السابق، ص 35.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

فظهر بعد ذلك المخططين الرباعين "1970، 1973 و1974، 1977" لأجل إعادة التوازن الجهوي فركزت على الاستثمارات الصناعية والاقتصادية وأوجدت عدّة مخططات وبلدية للتنمية ومخططات للتجديد العمراني. من أهم المخططات والأعمال المنجزة في تلك الفترة يمكن تلخيصها فيما يلي:

مخطط التعمير: حيث تلتزم كل بلدية بوضعه لمدة ما بين 10 إلى 15 سنة ويهدف إلى وضع توازن بين النمو الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي وشغل الأراضي.

مخطط العصرية العمرانية: الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976 والذي يخص المدن الكبرى أو ذات أهمية والتي تسارع فيها النمو.

المخطط البلدي للتنمية: الخاص ببعض المدن المتوسطة أو أقل أهمية يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.

إنّ معظم هذه المخططات أظهرت سلبياتها من خلال أهدافها وتوجهاتها التي لم تأخذ بعين الاعتبار الاقتصاد في الأراضي والمساحات ولاحتى طبيعة هذه الأراضي هدفها كان موجه لإيجاد استثمارات إنتاجية وقطاعية دون التنسيق مع كافة القطاعات وبالتالي عرفت هذه المرحلة بسياسة التوازن الجهوي وتدخل الدولة لتحقيق العدالة الاجتماعية، كما تميزت بمركزية التخطيط أو كل شيء يخطط.

إن هذا الوضع نتج عنه التشجيع للتوسع العمراني العشوائي خاصة في المناطق الحضرية التي لم تعتمد مخططات التعمير كما أنّه دون نصوص تشريعية ولا سياسة تهيئة عمرانية واضحة أدى إلى ظهور سلبيات كثيرة وتمثل بالخصوص في تبذير المساحات الزراعية والعقار الحضري واستمرار الفوارق الجهوية... إلخ.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ثانيا: المرحلة الثانية: ظهور سياسة عمرانية من 1980 إلى 1990

في الثمانينات زاد الوعي بالمخاطر التي أفرزتها الاختلالات الموجودة بين أرجاء البلاد فظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى وهذا بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية في سنة 1979 وقد تزامن هذا مع وضع المخطط الخماسي 1980-1985 الذي كان يهدف إلى تنمية المناطق الداخلية للبلاد وكذا إعادة هيكلة القطاع الصناعي، كما أنشأت الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم سنة 1981¹.

تميزت هذه المرحلة بانتهاء عهد التخطيط الاقتصادي والاجتماعي فالدولة تراجعت عن التدخل في كل المجالات خاصة بعد صدور دستور 1989 الذي وضع قطيعة مع الثمانينات حيث يجب التذكير أن الجزائر خلال سنة 1970 اعتمدت على الثورة الزراعية وتأثرت بالنتائج السلبية التي مست كل من العقار والعمران نتيجة الاحتياطات العقارية للبلديات² التي نص عليها بموجب أمر رقم 26 /74 الصادر بتاريخ 1974/02/20³ الذي سمح للبلديات باسترجاع الأراضي العمرانية وإعادة توزيعها على أجهزة ومؤسسات الدولة التي كانت بحاجة إليها من أجل إنشاء سكنات جماعية وذاتية ووضع الهياكل الأساسية والمرافق العامة كما صدرت تعليمة الوزارية بتاريخ 07 أفريل 1980 التي سمحت لكل بلدية دون تمييز بين الريفية أو الحضرية بتوزيع 200 قطعة أرض سنة 1980⁴.

فاسترجع مفهوم الملكية الخاصة بعدما غاب خلال الثورة الزراعية وان هذه السياسة ساهمت في انتشار البناءات الفوضوية والقصدية⁵.

بدأ التفكير في تقليص من هذا التبذير في العقار من خلال إصدار عدّة تشريعات تحدّ من ملكية الدولة وتضمن تسيير اقتصادي للأراضي والمساحات.

1- عباس راضية: المرجع السابق، ص35.

2- MAOUIA SAIDOUNI : Op-cit, pp 205-.802

3- الأمر رقم 26-74 الصادر بتاريخ 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات، ملغى بموجب القانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 19 ، الصادر في 05 مارس 1975.

4- عباس راضية : المرجع السابق، ص 36

5- البناء الفوضوي يقصد به عدّة مباني متناثرة في المناطق الحضرية دون انسجام يتماشى والمقاييس العم ارنية، السكن القصدية يقصد به السكن المبني من صفائح القصدية التي كانت تبذر للأف ارد عملية للإسراع في إنشاء مثل هذه السكنات للاستقرار بها.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

صدر قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء والتجزئة الذي ساهم في الحدّ من تبذير العقار،¹ أما في مجال التهيئة العمرانية صدر قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية² الذي وضع عدّة أدوات على المستوى الوطني والجهوي هي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم يندرج تحتهم 48 مخطط ولائي للتهيئة ومخططات بلدية للتهيئة، إن هذا القانون سمح بوجود نوع من التخطيط اللامركزي لعملية التنمية من أجل التحكم في عملية التهيئة على المستوى المحلي كان يهدف للتوازن في توزيع الثروات الوطنية وشغل الأراضي وضرورة ترقية الفضاءات والتحكم في التجمعات الحضرية الكبرى والاستغلال العقلاني لموارد الطبيعة غير أنّ هذا القانون لم يتبع بالنصوص التطبيقية مما جعله حبر على ورق كما أنّ الدولة استمرت على الاعتماد على التخطيط المركزي ذو النظرة القطاعية دون الأخذ بعين الاعتبار التنسيق مع التوجهات المحلية ومتطلباتها وتهميش الخصوصيات المحلية.

إنّ هذه المرحلة وضعت التهيئة العمرانية في درجة ثانية ذلك نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر سنة 1986 نتيجة انخفاض سعر البترول رغم ذلك بدأت بوادر الاهتمام بالتهيئة العمرانية غير أنّها لم تمنح الوسائل والسلطات لتحقيق الأهداف التي وجدت من أجلها³.

ثالثا: المرحلة الثالثة: الأزمة وسياسة العمرانية 1990 إلى 2001

هذه المرحلة بمثابة مرحلة انتقالية حيث دخلت الجزائر النظام الليبرالي والاقتصاد الحر وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط وهي مرحلة حرجة في تاريخ الجزائر حيث اجتاحت البلاد أزمة سياسية حادة كانت لها آثار وخيمة على الجانب الاقتصادي والاجتماعي وحجبت كل عمليات التهيئة وتم تعطيل العمل بقانون 1987، وسجلت الجزائر في هذه المرحلة أيضًا الرجوع إلى ظاهرة التعمير الفوضوي وزيادة التمرکز في المناطق الساحلية وزيادة التهميش والفقر في المناطق الداخلية للبلاد هذا ما أدى إلى نزوح ريفي شديد وتفريغ بعض المناطق من السكان نتيجة غياب الأمن خاصة في المناطق الريفية، كما عرفت هذه الفترة احتجاج الحقيبية الوزارية للتهيئة

1- قانون 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1982.

2- قانون 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمومية، جريدة رسمية عدد 05 الملغى بموجب قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 04 أوت 2004 ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

3- عباس راضية، المرجع السابق، ص 37.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

العمرائية حتى سنة 1994 أين أنشأت وأحدثت وزارة التجهيز والتهيئة والتعمير التي بادرت سنة 1995 بمشروع الجزائر عدا وذلك بتنظيم استشارة وطنية واسعة حول الإستراتيجية الجديدة للتهيئة والتعمير في الجزائر وشاركت فيها السلطات العمومية والجماعات المحلية والخبراء والجمعيات المدنية لإثراء وثيقة صممتها الوزارات المعنية للوضعية الراهنة للتراب الوطني.

تضمنت حصيلة الاختلالات التي تعرفها البلاد وبعض الاقتراحات لوضع مشروع وطني جديد لإستراتيجية جديدة للتهيئة والتعمير في الجزائر، وبدأ التفكير بإستراتيجية التنمية المستدامة في مجال التهيئة والتعمير، كما تم تأسيس المجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة كهيئة تتولد إعداد السياسة الوطنية للبيئة وهدفه تجسيد التعاون الواسع بين القطاعات غير أنّ هذا المجلس لم يعمل مما شجع جميع الانحرافات في مجال التهيئة والتعمير، غير أنّه بدأ التغيير يمس مجال التهيئة والتعمير فوضعت نصوص تشريعية تتعلق بصفة مباشرة أو غير مباشرة بمجال التهيئة والتعمير¹.

إنّ قانون التوجيه العقاري وضع أبعاد التعمير بالجزائر من خلال وضع الإطار القانوني للتعمير وذلك في نص المواد 66 و70 المحددة للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير ونص على أدوات التعمير² التي تضمنتها المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي³ POS.

رابعا: المرحلة الاربعة: مرحلة التهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة) من 2001 إلى يومنا هذا.

إنّ السياسة التي كانت معتمدة أظهرت مجهودات تنموية غير أنّ نظرا للظروف التي عاشتها البلاد وجدت الجزائر نفسها أمام تعمير فوضوي عشوائي، امتاز باستهلاك لا عقلاني للأراضي وعدم احترام تشريعات البناء، تسبب بأضرار كبيرة على البيئة منها تدهور الموارد الطبيعية تلوث المياه، السبب في ذلك راجع إلى سوء مسار

1- عباس راضية، المرجع السابق، ص 38.

2- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بقانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، الصادرة في 19 نوفمبر 1990.

3- المادة 10 من القانون 90-29، المرجع السابق.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

سياسة شغل الإقليم وعدم تنظيم عملية التعمير مع انسحاب دور الدولة في هذه المرحلة وتخليها عن عمليات التخطيط¹.

وبالتالي في هذه المرحلة تم صدور قانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي ألغى قانون 03/87² الذي كانت تبني الدولة من خلاله سياسة وطنية لتهيئة الإقليم تأخذ مبادئها من الميثاق الوطني، ففي عرض أسباب صدور هذا القانون جاء مايلي " إنَّ قانون 87 لم يعد صالحا وتجاوزته الزمن بسبب الإطار السياسي والاقتصادي للبلاد على وجه الخصوص والصيغ الجديدة للمهام التي سطرتهما الدولة " من خلال قانون 20/01 بدأت الدولة تعيد إدراج دورها في تهيئة الإقليم فأحدثت وسائل جديدة للتهيئة وبدأت التفكير في إدراج البعد التنموي وحماية البيئة بصفة رسمية للتحكم في تهيئة الإقليم وتصحيح بالجزائر، كما جاء ليحدّد التوجهات الإدارات المكلفة بذلك التي من أهدافها تنمية الفضاء

الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، كما نجد أنّ القانون 20/01 جاء بسياسة وطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي تهدف إلى تنمية الإقليم الوطني على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي كما يسعى لإزالة الأسباب التي أدت إلى عدم التوازن الجهوي.

1- عباس راضية، المرجع السابق، ص 39.

2- قانون 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77، لسنة 2001.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المبحث الثاني: رخصة البناء كآلية رقابية في التهيئة والتعمير

إنّ المشرع حدد ثلاثة أنواع من الرخص وكلف كل منها بدور متفاوت وحدّد لكل واحدة شروطاً واجراءات يحاول من خلالها ضمان التحكم في النشاط العمراني وفي نفس الوقت ضمان حماية البيئة والتي تعتبر آلية قانونية خوّلها المشرع لسلطات الضبط بغرض المحافظة على النظام العام العمومي، وهي رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم.

المطلب الأوّل: رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران فهي تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران¹.

كما نجد أنّ المشرع الجزائري قد نص على رخصة البناء في نص المادة 52 من القانون 29/90 كمايلي "تشتترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما استعملها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"². كما عرفها بعض الفقهاء "أنّها القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير"³.

1- عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 201.

2- المادة 52 من القانون 90-29، المرجع السابق.

3- طالب سامية : المرجع السابق، ص38.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

إنّ رخصة البناء تشكل عنصراً فعّالاً في مجال البناء والتعمير باعتبارها وسيلة الضبط الإداري لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي بالإضافة إلى أنّه تتم عن طريق احترام طالب الرخصة لحقوق الغير ومتطلبات حماية البيئة¹.

كما تعرف بأنّها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار على ساحة أو طريق عمومي أو تعليق أو توسع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير التحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية².

الفرع الاول: الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء:

أولاً: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وذلك في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فتح رخصة البناء ويلزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة³.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة بمنح رخصة البناء في غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد إطلاع الوالي والموافقة على القرار المتضمن منح رخصة البناء على عكس الحالة السابقة.

1- أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، مصر، ص 21.

2- بوريس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد العاشر، الجزائر، 2000، ص 11.

3- عربي باي يزيد: المرجع السابق، ص 10.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ثانيا: اختصاص الوالي:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية.

ثالثا: اختصاص الوزير:

يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإنّ الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصًا بمنحها بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن منح رخصة البناء:

اولا: مدّة صلاحية رخصة البناء:

إنّ مدة صلاحية رخصة البناء كانت محددة الأجل وفق التشريعات السابقة فإنّه بموجب الأمر رقم 82-18 حدّدها بسنتين أما بصدور قانون 02/82 أصبحت 3 سنوات غير أنّه حاليًا وفق القانون رقم 29/90 أصبحت مدّة صلاحية رخصة البناء تحدّد في قرار رخصة البناء بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت فإذا انقضت المدّة المحددة في قرار الرخصة دون استكمال الأشغال فإنّها تعتبر لاغية وعلى المعني بالأمر أن يتقدّم بطلب جديد إجباريًا وتمنح له الرخصة دون الحاجة إلى إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد.

إنّ المشرع الجزائري في ظل القانون رقم 15/08 نصّ على أنّه تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها، غير أنّه في ظلّ تعديل المرسوم التنفيذي 176/16 فإنّه اعتبر رخصة البناء

1- طالب سامية : المرجع السابق، ص 39.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المسلمة من أجل بناية أو عدّة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص تعتبر هذه الرخصة ملغاة إذا لم تتم الحصة في الآجال التي ينص عليها القرار المتضمن الرخصة¹.

يمكن الاستنتاج مما سبق أن المشرع منح إمكانية تحديد الأجل للسلطة الإدارية حسب طبيعة الأشغال البناء على أنّه تلغى إذا لم يتم بداية تنفيذها خلال سنة من تاريخ تسليمها ذلك لاعتبارات تتعلق بتغيير الظروف التي سمحت بالبناء وظهور إرتفاقات جديدة.

ثانياً: الالتزامات والقيود المفروضة على صاحب الرخصة:

يخضع المستفيد من الرخصة إلى مجموعة التزامات وقيود طيلة مدّة البناء وتتمثل خاصة في:

- يجب على المستفيد أن يعمل مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير.
 - يجب أن يضع خلال كل مدّة الأشغال لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع الرخصة ونوع البناية وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإيجاز.
 - يجب أن يحترم الالتزامات والخدمات التي تشملها الرخصة عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.
 - يجب أن يضع حاجزاً مادياً ومرتبياً ليلاً ونهاراً في حالة القيام بأشغال البناء على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية².
- مما سبق يتضح أنّ هذه الالتزامات الواقعة والمفروضة على صاحب رخصة البناء جاءت لحماية النظام العام العمراني والبيئة والمواطنين لتفادي الأضرار الناجمة عن عمليات البناء.

¹- عباس ارضية: المرجع السابق، ص 248، 249.

²- عباس ارضية: المرجع السابق، ص 264، 265.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المطلب الثاني: شهادات التعمير آلية رقابية للنشاط العمراني

إضافة إلى الرخص كآليات لرقابة النشاط العمراني، فقد أضاف المشرع الجزائري إليها شهادات التعمير آليات لرقابة النشاط العمراني، ولغاية إبرازها يستوجب علينا التطرق إلى شهادة التعمير، وشهادة القسمة التقسيم، وكذلك شهادة المطابقة آلية رقابة بعدية.

الفرع الأول: شهادة التعمير.

نقسم هذا الفرع الى نقطتين اساسيتين

أولاً: مفهوم شهادة التعمير:

إنّ نشأة شهادة التعمير كانت نتيجة العادة أين كان قبل كل عملية بيع للعقارات يتم مساءلة الإدارة من قبل الموثقين حول طبيعة الإرتفاقات الإدارية المطبقة على العقار محل البيع والإجابة كانت على شكل وثيقة استعلامية التي سمّيت فيما بعد بشهادة التعمير¹.

أمّا بالرجوع إلى القانون الجزائري رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة التعمير يمكن تعريف التعمير كمايلي:

هو عملية تنظيم وتحويل الأراضي إلى أراضي صالحة للبناء مع مراعاة التسيير الاقتصادي الأمثل لهذه الأراضي دون الإخلال بوظائف الفلاحة والصناعة والتراث الثقافي والتاريخي والبيئي لها².

كما عرّفها أيضا القانون رقم 29/90 واعتبر شهادة التعمير بأنّها الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين حقوق البناء الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، المرسوم التنفيذي 176/91 نظمها في الفصل الأول،

1- عباس راضية : المرجع نفسه ،ص 287.

2- بوري زيدان : المرجع السابق، ص 11.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

وعرفها مثلما تم تعريفها في قانون 29/90 حيث اعتبرها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء الإتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية¹.

إذن فشهادة التعمير هذه هي عبارة عن تحويل أرض معينة من أرض لم تكن معدة للبناء إلى أرض صالحة للبناء بصفة رسمية.

وكذلك فهي الوثيقة التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في البناء على أرض معينة وتبين حقوق الارتفاق التي يمكن أن تكون له أو عليه على نفس الأرض².

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/ 03 يجب أن تتضمن شهادة التعمير مايلي:

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الإتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى.
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على الخرائط، والتي تسمح بتحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية لاسيما:
 - ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
 - حركات التسوية إنزلاق، إنهيار، إنسياب الطين، سقوط الحجارة....
 - الأراضي المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة، وقنوات نقل المواد البترولية وخطوط نقل الطاقة.

إنّ تعديل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أضاف إلى شهادة التعمير أحكام تتعلق بالحماية اللازمة من أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، باعتبار الجزائر وخاصة الشمال مهددة بعدة أخطار طبيعية، خلافا

1- عباس راضية : المرجع السابق، ص 288.

2- بويرس زيدان : المرجع السابق، ص 11.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

للمشرع الجزائري نلاحظ المشرع الفرنسي أكدّ على إلزامية تحديد أحكام التعمير الخاصة بالساحل والمناطق الجبلية والتوجهات الجهوية للتهيئة والمخطط التوجيهي ومخطط الحماية، التي من المفروض أن تدرج حتى من قبل المشرع الجزائري لما لها من أهمية لضمان احترام كل الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والخاصة ببعض أجزاء من الإقليم الوطني التي تفرض في بعض الأحيان أحكام خاصة¹.

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

يمكن أن يقدم الطلب من قبل أي شخص يرغب في الحصول على معلومات عامة حول قطعة الأرض أو الاستعلام عن إمكانية تحقيق عملية بناء أو حدوده، وقد يكون صاحب الطلب مالك للأرض أو وكيله أو شخص آخر، حيث نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على كل شخص معني ولم يعطي تفصيل آخر، ويتضمن الطلب مايلي²:

- هوية الشخص المعني.

- موضوع الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.

- تصميم الأرض، معد حسب الشكل الملائم.

يودع الطلب والوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع، ويدرس هذا الطلب ويسلم حسب الأشكال نفسها المتعلقة برخصة البناء، وتستشار كل الهيئات المنصوص عليها في أحكام رخصة البناء.

وضعية تناقض فقد تمنح شهادة تعمير ثم ترفض منح رخصة البناء، ولوضع حدّ لذلك التناقض جاءت مادة في قانون رقم 663/83 التي تنص: " إذا كان كل طلب رخصة من أجل تحديد قابلية قطعة الأرض للبناء يمكن أن

1- عباس ارضية: المرجع السابق، ص 289 - 290.

2 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

يرفض في إطار تطبيق أحكام التعمير خاصة القواعد العامة للتعمير، فإن الإدارة ترفض منح شهادة التعمير². أما المشرع الجزائري فإنه في المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم نصّ على أن شهادة التعمير مدة صلاحيتها هي سنة واحدة، إذا ما طلبت رخصة البناء في هذا الأجل فإنه لا يتم إعادة النظر في أنظمة التعمير، بالتالي تمنح شهادة التعمير ضمانا لطالبيها عن طلب رخصة البناء باعتبار أن السلطة الإدارية لا يمكنها أن تراجع وتعيد النظر في حقوق البناء المحددة في شهادة التعمير، وما عليها إلا أن تقرر ما جاء فيها حتى وان كانت أدوات التعمير قد غيرت في صفة القطعة الأرضية في شكل يتناقض ولا يتفق مع مضمون شهادة التعمير¹، هذا ما يؤكد على أن المشرع ربط بين شهادة التعمير ورخصة البناء. إن وزارة السكن والعمران والمدينة تخفيفا لإجراءات منح شهادة التعمير أصدرت تعليمة التي تنص على² يشمل مضمون شهادة التعمير وجهة الموقع وحقوق البناء الخاصة به وملف الطلب الذي يتكون من طلب كتابي موقع من صاحب الطلب ومرفق بأي نوع من أنواع المخططات³ التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.

-الإيداع: يودع الملف على نسختين لدى مصالح التعمير على مستوى البلدية المعنية.

-الإعداد وأجل التسليم: تتم دراسته من قبل مصالح التعمير على مستوى البلدية⁴ المعنية، بالإستناد إلى الأحكام التي تنص عليها أداة التعمير السارية المفعول في أجل 8 أيام، وإذا لم تتوفر على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة يحول الطلب إلى مصالح التعمير والبناء على مستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته في أجل 15 يوم، اما في ما يخص الطعن وفي حالة عدم تحصيل صاحب الطلب إجابة في الأجل المحدد، بإمكانه إيداع طلب مقابل وصل لدى مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية ثم تسلم الشهادة أو ترفض من قبل الوالي في أجل 7 أيام، كما يمكن الطعن ثانية لدى المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقر الوزارة، ويأمر الوزير بمنحها في أجل 15 يوم.

1- عباس راضية: المرجع السابق، ص 290.

2- تعليمة رقم 085/أ و خ/و س ع /2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة إلى السادة الولاة، في 17 جانفي 2013.

3 - JEAN CATHELINAEU – JEAN LEON VIGIEN : Technique du droit de L'urbanisme, 2ème édition Litec, 1988, p128

4 -HENRI JACQUET, FRANCOIS PRIET :Op-cit, p 568

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

إنّ شهادة القسمة تعتبر وثيقة عمرانية أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني، وتعتبر وثيقة إدارية تبين الشروط والإمكانيات لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو أكثر، وتختلف بذلك عن رخصة التجزئة التي تطلب في حالة تقسم عقار غير مبني إلى قسمين أو أكثر¹.

نصّ قانون 29/90 عليها، ووضحتها المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 واعتبرتها: " وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدّة أقسام ".

إن شهادة التقسيم تهدف تحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، وتمتاز عن شهادة التعمير من خلال الغاية من تقسيم ملكية عقارية أي عملية تقسم إلى قطع، ومنه فإن التقسيمات العقارية التي تتوفر على بعض الشروط تخضع للنظام القانوني لشهادة التقسيم²، إذن شهادة التقسيم تعتبر وثيقة إدارية تسلم من قبل السلطة الإدارية المختصة وتخص الأراضي العمرانية والعقارات المبنية فقط، وتسلم لكل من يريد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر شرط أن لا يكون على شكل طبقات³.

غالباً ما تطلب هذه الشهادة من قبل الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث، وتظهر الفائدة العملية لها في التسهيل للورثة لقسمة العقار المبني، ومدى تأثير القسمة على المحيط العمراني.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة آلية رقابة بعدية:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً جامعاً ومانعاً لشهادة المطابقة في قانون التعمير، الأمر الذي يؤدي بنا بالرجوع إلى التعاريف الفقهية⁴، بتفحصنا لعدّة كتب في مجال العمران، توصلنا إلى عدّة تعاريف فيما يخص شهادة المطابقة والتي نذكر منها التعريف الراجح، الذي يعرفها على النحو التالي "شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي

1- عباس راضية: المرجع السابق، ص 290.

2- عباس راضية : المرجع نفسه، ص 292.

3 - بويريس زيدان: المرجع السابق، ص 26.

4- برداشن سعاد - بوبالو سعيدة: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي، قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011، ص 6

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

تمنح من طرف سلطة إدارية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء.¹، فهي إذن بمثابة قرار إداري كاشف لحقوق البناء أو الأشغال، والتي لها صلة بالبناء والتهيئة المقامة بحيث أنها تكشف عن وضع موجود وكذلك تبين الحدود المرخص بها قانونا من قبل الإدارة.²

أما في الجانب التشريعي تعتبر شهادة المطابقة وثيقة رسمية تثبت إنتهاء الأشغال من بناء كان موضوع رخصة بناء طبقا لمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، وعليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية، البلدية ومصالح التعمير والبناء.³

وعليه نجد المشرع الجزائري حاول تبيان فقط الإلتزام الذي يقع على عاتق صاحب البناية الذي انتهى من أشغال البناء، والذي عليه استصدار شهادة المطابقة، فبالعودة إلى نص المادة 56 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنها نصت على مايلي:

" يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، كما أكدت ذلك المادة 75 من نفس القانون، عندما نصت على أنه:

" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"⁴.

فالتعمق في هاتين المادتين يؤدي بنا للقول أن شهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي قام بإنجاز بناية أو بنايات بمختلف أنواعها وطبيعتها إذا كانت مرخصة بواسطة رخصة البناء.⁵

فرخصة البناء تخوّل للمستفيد منها الحق في تشييد البناية التي يرغب بها، لكن هذا لا يؤكد إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، لهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير

1- نفس المرجع، ص 6.

2- منصوري نورة، المرجع السابق، ص 70.

3- بوريس زيدان، المرجع السابق، ص 12.

4- أنظر قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

5- برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 7.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

شهادة المطابقة، إضافة إلى الشهادات والرخص الأخرى، وتنفيذا لأحكام المادة 75 السالفة الذكر المستفيد من رخصة البناء عند إتمام الأشغال استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة¹، الأمر الذي أكدته أيضا المادة 60 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في فقرتها الأولى حيث يتعين على المالك أو صاحب المشروع أن يطلب تسليمه شهادة المطابقة عند الإنتهاء من الأشغال².

أولا: شروط واجراءات شهادة المطابقة:

من استقراء النصوص القانونية هناك حالتين لإجراء المطابقة تتمثل في حالة تصريح صاحب البناية بإتمام البناء أو حالة عدم تصريحه، كما أن المشرع من خلال إصدار قانون رقم 15/08 فإنه أخضع مطابقة البناء إلى تنظيمين مختلفين وفق حالات مختلفة سوف نتطرق إليها.

وقد أقرّ قانون رقم 15/08 أنه يصبح ملزم بالبناء ضمن الحدود المفروضة فيها وبالتالي إحترام قواعد البناء وشغل الأراضي وذلك كما يلي:

-إحترام مدّة صلاحية رخصة البناء: على صاحب رخصة البناء إنجاز أشغاله وإتمامها خلال أجل معين والذي يحدد في قرار رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه.

- إحترام مضمون رخصة البناء على صاحب رخصة البناء إحترام ما تتضمنه رخصة البناء من حجم وواجهة البناية وارتفاعها.

إن إجراءات مطابقة البناء طبقا للقانون رقم 60-29 ووفقا المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإنه على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال أن يطلب شهادة المطابقة، كما على الإدارة في حالة عدم التصريح أن يقوم بالمطابقة وجوبا بمبادرة منها وفق نفس الإجراءات المواد من 54 إلى 60 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 كما يلي:

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 94.

2- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

1: حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال البناء والتي يتكفل بها استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وعليه تقدم الطلب خلال 30 يوم من انتهاء الأشغال على نسختين، ويتضمن التصريح بالأخطار بانتهاء الأشغال وذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وترسل نسخة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية¹.

2: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

إذا لم يودع المستفيد من رخصة البناء تصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط والآجال المطلوبة، فإنه تجرى عملية المطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ويتم الإستناد لانتهاء الأشغال وفق الآجال المتوقع عند طلب رخصة البناء².

ثانيا: التحقيق في مدى المطابقة:

يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونيا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومديرية التعمير والبناء، وكذا ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم البناء³.

تجتمع لجنة المراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بشأن المصالح التي يتم استدعاؤها وذلك في أجل 3 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك⁴، يرسل المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ

1- المادة 57 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

2- المادة 57 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع نفسه.

3- المادة 57 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

4- المادة 58 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل¹، وبعد إجراء المراقبة يجرى محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معابنتها والذي يوقع عليها الأعضاء².

ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقا باقتراحاتها إلى السلطة المختصة بإصدار شهادة المطابقة، ويتم الفصل في الطلب حسب الحالة:

1: تسليم شهادة المطابقة:

إذا ما أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، فيلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة منح شهادة المطابقة³.

2: رفض تسليم شهادة المطابقة:

إذا أفرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، يحكم المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة، وعليه يجعل البناء مطابق للتصاميم، بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

يمنح المعني أجل لا يمكن أن يتجاوز 03 أشهر للقيام بالمطابقة، وبانقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير شهادة المطابقة أو ترفض تقديمها عند الإقتضاء، وتشرع في الملاحقات القضائية طبقا لنص المادة 78 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم⁴.

1- المادة 58 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع نفسه.

2- المادة 1/58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع السابق.

3- المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المرجع نفسه.

4- أنظر المادة 78 من القانون رقم 11-21، المرجع السابق.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

كما لا تمنح شهادة المطابقة بالنسبة للحدائق الخاصة وكذا الحدائق الجماعية أو الإقامات إذا لم تحترم المساحات الخضراء المقررة في رخصة البناء¹.

1- المادة 22 من القانون رقم 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء، مؤرخ في 2007/05/13، ج ر عدد 31 لسنة 2007.

الفصل الثاني:

المناطق ذات الطبيعة الخاصة

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفصل الثاني: المناطق ذات الطبيعة الخاصة

إن أول خطوة في عملية البناء تتمثل في استيفاء ملكية قطعة أرضية صالحة للبناء من أجل إقامة المشروع عليها فالمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير تجعل من حق البناء مرتبطا بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

إن الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق طبيعتها أو غرضها وهي مقيدة بالفائدة العامة التي يقرها القانون¹ فلقد نصت الفقرة الثانية من المادة 68 من قانون التوجيه العقاري على التزام كل مالك أو حائر عقاري باستعمال ملكه تهيئته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير².

لهذا هناك إدارة مختصة في متابعة وممارسة مثل هذه النشاطات³، هذا النشاط يتعلق بمنح الترخيص إذ توافرت الشروط اللازمة التي يحددها القانون.

ومنه اشترط قانون 29/90⁴ على رخصة في الأعمال المنصوص عليها بصفة عامة مثل بناء جديد أو ترميم أو تعديل، أما ما تعلق في مسائل المناطق ذات الطبيعة الخاصة فإنه تدخل في باب الظروف الاستثنائية.

ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانونا، لأنها تخص بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية الهيئات المركزية - الوزارة - كون طبيعتها الاستراتيجية مرتبطة بالتنمية أو متعلقة بالمناطق خاصة،، إذن هي المجالات محمية في الإقليم سواء كل أو جزء من

1- المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/نوفمبر/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990 معدل و متمم.

2- المادة 02/68 من القانون 90-25، نفس المرجع. 2

3- أفوجيل نبيلة : حق الفرد في حماية البيئة من أجل تحقيق التنمية المستدامة ، مجلة الفكر ، العدد 6 ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010 ،ص 337 .

4- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 لسنة 1990 معدل و متمم، الذي تم تعديله بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 و الذي صدر لتنفيذه المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

بلدية أو بلديات، وكذا المناطق التابعة لأملاك العمومية البحرية الخاضعة للأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من اجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية و/أو البحرية المعنية"، ولهذا نجد المشرع المغربي¹ حتى هو لم يحدد من خلال القانون 11/03 تعريفا واضحا حول المناطق الخاصة، ولهذا نجد المادة الثالثة فقرة السابعة "7/3" تعرف هذا النوع من المناطق على اساس المجالات المحمية بأنها² "مناطق خاصة محمية مناطق

1- المادة 4" يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى :

1- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.=
2- تحديد المناطق العمرانية وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتلى السلطة التنفيذية تحديدها

3- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين المواقع :

- المناطق الزراعية و الغابوية.
- المناطق السكنية وكثافتها.
- المناطق الصناعية.
- المناطق التجارية.
- المناطق السياحية.
- المناطق المثقلة بإرتفاقات كإرتفاقات عدم البناء وعدم التعلية الإرتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية.
- الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معا.
- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معا.
- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية .
- المناطق التي تكون هيئتها محل نظام قانوني خاص.

4- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا.

5- تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي تضع فيها النفايات المنزلية.

6- تحديد مبادئ تنظيم النقل.

7- حصر برمجة مختلفة مراحل تطبيق المخطط وبيان العمال التي يجب أن يحظى لنجازها بالأولوية، خصوصا ذلك التي يكون لها طابع في أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5" يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على :

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية و الغابوية، كما تتضمن، أن اقتضى الحال، تصميمات لصيانة التراث التاريخي و ابراز قيمته .

- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراض ويحدد التدابير التي يجب القيام بها بلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية".

2- ظهير شريف رقم 1.03.95 صادر في 10 ربيع الأول 1424 ، 12/ ماي / 2003 بتنفيذ القانون رقم 11/03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة،- الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 18 ربيع الآخر 1424 (19 يونيو 2003 ،) ص 1900.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

برية أو بحرية ذات قيمة طبيعية وثقافية خاصة تتخذ وتطبق داخلها إجراءات إلزامية لأجل حمايتها وتديرها " وإن كان نوعا ما أكثر تحديد وتفصيل عن المشرع الجزائري الذي اقتصر فقط علي التقسيم.

وقد عرف المشرع الجزائري المنطقة الرطبة باعتبارها مجال محمي و " هي كل منطقة تتميز بوجود ماء عذب أو مالح أو شديد الملوحة، بصفة دائمة أو مؤقتة على سطح أو في العمق القريب، راكد أو جاريا، طبيعيا أو صناعيا، في موضع فاصل و/أو انتقالي، بين الأوساط البرية والمائية، وتأوي هذه المناطق أنواعا نباتية و/أو حيوانية بصفة دائمة أو مؤقتة "، لهذا سوف نتطرق إليها في بحثنا هذا.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المبحث الأول: مفهوم المناطق ذات الطبيعة الخاصة

يشكل البناء حقا مشتقا من حق الملكية العقارية للأرض واستعمال هذا الحق من قبل المالك الأرض الذي يملك ما فوقها وتحتها¹، لكن يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقرر تقييد استعمال الحقوق، بطبيعة ووظيفة محلها، فليس استعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا، لأن الأرض عنصر نادر يحتاجه سكان المعمورة من أجل إشباع حاجاتهم المتزايدة في بناء المساكن اللائقة وإقامة المصانع والمرافق العمرانية كما أنهم أيضا بحاجة إليها لممارسة الزراعة من أجل الغذاء ولكن لا يكون الأمر على حساب البيئة أو الأبنية الثقافية التاريخية، فإن التوفيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات يفرض تنظيم حق البناء.

وهنا يجب توضيح أن المشرع الجزائري لم يعطي مفهوما أو تعريفا محددًا لهذا المصطلح المناطق ذات الطبيعة الخاصة، لكن اختلفت عنده التسمية وتنوعت بين الماكن الخاصة والمجالات المحمية في بعض الأحيان، ومرة أخرى يسميها المناطق المشقة أو المحمية، لهذا خصها المشرع بقوانين صارمة أكثر تشديدا وخصوصية من باقي المناطق الأخرى، إما بمنع البناء عليها مطلقا كالمناطق أو البناء بشروط خاصة نظرا لأهميتها البيئية أو السياحية أو الاقتصادية أو الأمنية قصد حمايتها أو حماية الإنسان الذي قد يبنى عليها، وهذه المناطق تتطلب كلها الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بتسيير أو الإشراف على الأمكنة المراد إنجاز البناء عليها، وهذا ما سوف نبينه في هذا المبحث.

المطلب الأول: مفهوم المناطق الفلاحية والغابية

اهتم المشرع بحماية الأراضي الفلاحية والسهل على الحفاظ على طبيعتها² وكذلك المناطق الغابية والمناطق ذات الميزات الطبيعية ووضع قوانين متعلقة بهذه المناطق تضم عدة أنظمة تتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات المفروضة عليها وتمنع على المالك البناء على جزء من ملكيتها أو كلها، سنتناول في الفرع الأول شروط البناء في الأراضي الفلاحية والفرع الثاني بالنسبة للأراضي الغابية.

1- المادة 675 من القانون المدني

2- منصور نورة : قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص11.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الأول: المناطق الفلاحية.

لقد كثر الطلب في الآونة الأخيرة على الأراضي الفلاحية خصوصا عندما بدأ توجه الدولة نحو الاستثمار خارج قطاع المحروقات، ولتلبية حاجيات قطاع التعمير المتزايدة مما أدى بالمشروع إيجاد نظام حتي لا يتم تحويل الأراضي¹ الفلاحية الى قطاع أراضي للبناء، وتتجلى الرقابة في اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي اشغال خارج الميدان الفلاحي، وقد تضمن هذا القانون المبادئ والقواعد والقوانين الجديدة لتي تتماشى من التوجه الجديد للدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق بموجب دستور، عندما كرس الملكية العقارية الخاصة وحرر المعاملات التي تتعلق بالعقارات وتحديد أصنافها العامة القانونية بها بالإضافة إلى تصنيفها التقني والتعريف بها².

1- الأرض لغة: تعني العريضة يقال أرض أريضة اي عريضة ، و يقال في الأثر ما أكثر أروض بني فلان، و يقال أرض و أرضون و أرضات و أرضون و أرض أريضة لنبات خليقة، و إنما لذات إراض، و يقال ما أرض هذا المكان إي ما أكثر عشبه ، و قال غيره ما أرض هذه الأرض إي ما أسهلها و ما أبنيتها و أطيبها، و يقال إنما لأريضة لنبت و إنما لذات أرضة أي خليقة لنبت، اما الفلاحة لغة تعني فلاح فلحا للأراضي أي شقها و الفلاحة هي الحراثة، انظر: مجمع اللغة العربية ، المعجم الوسيط ، ط4 ، مكتبة الشروق الدولية ، 2004 ، ص 4.

2- عزري الزين : رخصة البناء و حماية البيئة في التشريع الجزائري ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التنمية المستدامة ، كلية الحقوق جامعة تونس ، تونس ، أيام 05/04/03 ديسمبر 2009 ، ص 3 ، فقد حدد هذه القانون الجانب التقني والنظام القانوني للأمولاك العقارية التي تتضمن كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية والأدوات التي تتدخل بها الدولة والجماعات والهيئات العمومية، ويمثل القوام التقني في الأملاك العقارية، أنظر أكثر: المادة 03 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990

الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية ، الأراضي الحلقائية ، الأراضي الصحراوية، الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، المساحات والمواقع المحمية .

كما تضمن قانون التوجيه العقاري التصنيف القانوني العام للأمولاك العقارية على اختلاف أنواعه إلى أملاك وطنية، أملاك الخواص أو أملاك خاصة وأملاك وظيفية فضلا عن تحديده الأحكام التي تتعلق بتحديد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير في المواد من 66 الى 74. وقد اعتبر هذا القانون أحد الركائز الأساسية التي يعتمد عليها لتثبيت وتعزيز وتقوية فعالية قواعد التهيئة والتعمير ذات الصلة الوطيدة بالانشغالات البيئية، لكونه يتصدى للنظام القانوني للأمولاك العقارية وأدوات التدخل السلطات العامة وتبينه أصناف الأراضي، أنظر كذلك: بودريوة عبد الكريم : الإعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة بسكرة ، الجزائر، عدد تجريبي ، فيفري سنة 2013 ، ص 420

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

اولا: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية

تعريف العام للعقار الفلاحي لقد أبدى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا في حماية الأراضي الفلاحية وذلك من خلال المادة 19 من تعديل الدستور الجديد والتي تنص على " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية ¹".

لهذا يعتبر القطاع الفلاحي في الجزائر قطاعا حساسا في ترقية الاقتصاد، نظرا للدور الذي يلعبه في التطور الاقتصادي والاجتماعي وتنمية المناطق الريفية، واستغلال ² الإمكانيات الطبيعية والبشرية التي يتوفر عليها القطاع، وقد تعرض القطاع الفلاحي إلى تغييرات هامة في السابق ³ وخلال الألفية الأخيرة بسبب تغيير الأوضاع السياسية،

1- التعديل الدستوري 2016 الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 07 مارس سنة 2016.

2- يتضمن المرسوم تسيير الاستغلالات الفلاحية الشاغرة طبقا للقانون 176/63 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأموال المسلوقة التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القيادة و البشاغات و الآغات و كل أعوان الاستعمار، و يهدف هذا النص إلى إدراج الأملاك المنزوعة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة ، و ذلك لمعاقبة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الاستعمارية.

لكن بتاريخ 06 ماي 1966 صدر الأمر رقم 102/66 المتضمن نقل ملكية الأملاك الشاغرة للدولة إذ تنص المادة 01 " تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة للدولة "؛ لكن الأمر رقم 657/68 المؤرخ في 1968/12/30 الخاص بالتسيير الذاتي تضمن أراضي المعمرين وأراضي الجزائريين الذين كانت لهم مواقف عدائية لحرب التحرير الوطني، ومع تطور الأحداث و بالضبط في 27 أوت 1974 صدر الأمر رقم 258/74 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية ، كونها تسعى لتحقيق المساواة الاجتماعية فإنها حتما ستقضي على رموز البورجوازية ، و كان هذا القانون أداة عملية لتحقيق ذلك .

3- قامت فرنسا بإصدار قوانين ومراسيم تجرد بها المواطنين الجزائريين من أملاكهم دون تعويض، انظر عدى الهواري : الاستعمار الفرنسي في الجزائر : ترجمة جوزيف عبد الله ، دار الحدائق ، الطبعة 1 ، لبنان بيروت ، 1983 ، ص 60 وما بعدها، وبدأ العملية بقرار الحاكم العسكري المارشال كوزيل في 08 سبتمبر 1830 الذي يقضي بحلول الدولة الفرنسية محل الأتراك مع ضم جميع أملاك البايك، أراضي البايك: و هي تمثل أحصبا الأراضي و تتواجد بقرب أهم المناطق الحضرية و على حافة أهم طرق المواصلات، و هي بدورها تنقسم إلى دار السلطان التي كانت تشمل مدينة الجزائر و ما جاورها، أراضي بايالك الشرق التي كانت عاصمتها قسنطينة، أراضي بايالك الغرب و عاصمتها معسكر قبل انتقالها إلى وهران محتلة من طرف الإسبان وأراضي بايالك التيطري التي كانت عاصمتها المدية، و هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة و المتمثلة في شخص الداي. سماعين شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومو للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2002، ص10 وأراضي البايك هي الأملاك التي يطلق عليها في عصرنا الحاضر بأملاك الدولة، و كانت خاضعة لسلطة الباي و ذلك إما عن طريق المصادرة أو الشراء، أو بوضع اليد عليها في حالة الشغور و انعدام الورثة أو بسبب التمرد ضد الحكم و عدم الاعتراف به حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 123، ثم جاء مرسوم بتاريخ 17 أكتوبر 1833 يعطي الحق للإدارة الفرنسية بالاستيلاء، - و الاستيلاء هو اكتساب الإقليم بمعنى فرض سيادة الدولة ولايتها على إقليم هو في الأصل غير خاضع لسيادة أية دولة أخرى وذلك بإدخاله في ممتلكاتها الإقليمية والاستيلاء أهم سبب لاكتساب الإقليم في القانون الدولي التقليدي وعن طريقه استطاعت الدول الأوروبية اكتشاف واستعمار الأقاليم المختلفة في قارات أمريكا وأسيا وإفريقيا وذلك باعتبار هذه الأقاليم مباحة لأنها غير مسكونة أو مسكون بشعوب لا تكون دولا تعترف الدول الأوروبية بسيادتها وبعضويتها في المجتمع الدولي. أنظر أكثر محمد سامي عبد الحميد

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

، محمد السعيد الدقاق ، مصطفى سلامة حسين : قانون التنظيم الدولي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية، مصر ، 1999ص104 - ، على الأراضي خلال أربعة وعشرين ساعة دون تعويض ، وعن طريق الأمر الصادر في 10 أوت 1834 و الأمر الثاني بتاريخ 26 سبتمبر 1842 والثالث في 01 أكتوبر 1844 انظر أكثر

Eugène ;ROBE : PROPRIETE IMMOBILIERE EN ALGERIE ; COMMENTAIRE DE LA LOI DU 26 JUILLET 1873 ; JUILLET SAINT LAGER ; INPRIMEUR DE LA VILLE , ALGER,1875 ;P7

تم التصرف في الأراضي والاستيلاء عليها خصوصا المباني والممتلكات العامة ، وتسهيل عملية البيع غير المشروعة للمستعمرين فقط، نظرا للتحيز الواضح لفائدة هذه الأقلية من فئة المعمرين على حساب الجزائريين (الأهالي indigènes) ، فكانت عملية نهب للأراضي بطريقة مقننة. ولتعجيز الجزائريين أكثر صدر مرسوم 1846 حول الشروط الواجب توفرها لترسيم عقد الملكية ، وهذا بهدف تجريد السكان الأصليين من ملكياتهم لان السندات المثبتة لهذا الحق تفتقر للشروط المنصوص عنها ، وهكذا تم التطبيق التعسفي للقانون المدني الفرنسي خاصة ما تعلق بالأراضي الشاغرة أو التي لا مالك لها.

وفي 4 نوفمبر 1848 تم تطبيق الإجراءات الضريبية بموجب مرسوم من قبل رئيس السلطة التنفيذية كان الهدف منه حسب مزاعم فرنسا هو سد فجوة LACUNE أو Lacunae في القوانين الجزائرية المتعلقة بسند الملكية. و حسب القرار الصادر بتاريخ 20 جانفي 1852 الذي أقر بأن الاجتهاد القضائي في الجزائر يعتبر بأن البيئة بالشهادة testimoniale هي أقوى الأدلة والقرائن وأن التصرفات بين السكان الأصليين تعتبر صحيحة على الرغم من عدم تسجيلها أو كتابتها Eugène ;ROBE : PROPRIETE IMMOBILIERE EN ALGERIE ; COMMENTAIRE DE LA LOI DU 26 JUILLET 1873 Op-cit,P08

Voires le journal de la jurisprudence de la cour ، 1864، 13 ديسمبر ، 19 مارس 1862 والمؤيد بقرار النقض بتاريخ 13 ديسمبر ، 1864، لكن القرار 19 مارس 1862 Voires le journal de la jurisprudence de la cour ، 1862 p97 et 218

من محكمة الجزائر يعتبر كرد فعل ضد ما يسمى بخظر المذهب doctrine عن طريق تطبيق القانون 23 مارس 1855 الذي يعتمد طريقة النسخ لصحة العقود la transcription وما أن الزمن في غير صالح الفرنسيين لوجود عقود ملكية مكتوبة لدى الجزائريين قد تكون لها حجية أمام عقود المعمرين ، فصدر القرار 4 أبريل 1868 ليعطي الأولوية للعقود المسجلة أو الحقيقية الموثقة authentique و في ضل سابقة قضائية أصدرت محكمة الجزائر بتاريخ 20 ماي 1868 حكما يقضي بتقدم العقود المستوفية للشروط المنصوص عليها في المرسوم ، وقد كان الغرض من هذا هو الاستيلاء على الأراضي الرعوية التي ليس لها عقود ملكية ؛ و بتاريخ 26 جويلية 1873 صدر قانون ينص في مادته الأولى "مهما يكون المالكين فإن القانون الفرنسي هو الذي ينظمهم" وأكد على الشروط المنصوص عليها في المادة 841 من القانون المدني، أنظر أكثر

Article 841Créé par Loi 1803-04-19 promulguée le 29 avril 1803 Abrogé par Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 17 JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977 Toute personne, même parente du défunt, qui n'est pas successor, et à laquelle un cohéritier aurait cédé son droit à la succession, peut être écartée du partage soit par tous les cohéritiers, soit par un seul, en lui remboursant le prix de la cession.

و حدد ملكية الجزائريين بثلاث هكتارات لا غير ويتم توزيع الباقي على الأوربيين دون قيد أو شرط ، و أكد على أن الأراضي الجزائرية هي فرنسية طبقا للمادة 03 من القانون المدني الفرنسي و به تم إعطاء صكوك -عقود ملكية للجزائريين- للذين ثبتت ملكيتهم بعد تحقيق رسمي.

وقد جاء هذا القانون بناء على التقرير المقدم إلى الجمعية الوطنية باسم قانون Warnier نسبة لصاحبه، وبهذا أصبح من غير الممكن إثبات المعاملات العقارية إلا كتابيا عن طريق عقود رسمية يجرها الموثقون (دون القضاة المسلمين) و الخاضعة لقواعد قيد الإشهار العقاري ، ومن ناحية أخرى فإن قواعد القانون المدني المتعلقة بالممتلكات يترتب عليها إزالة الحقوق العينية الخاصة بالمسلمين مثل الشفعة والحبس والوقف و الملك ، أراضي الملك: و هي الأراضي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة و كان لهم الحق في التصرف فيها حسب ما يشاءون و ذلك ببيعها أو هبتها أو تركها للورثة و ذلك لأنها كانت تمثل ثروة العائلة، و كان هذا النوع من الأراضي كثير الانتشار داخل المدن الكبرى و في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل. رغم خضوع كل العقارات في الجزائر إلى القانون الفرنسي غير أن تلك المملوكة للجزائريين ضلت خاضعة الشريعة الإسلامية من حيث نقل الملكية بالميراث. وجاء قانون

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الإقتصادية والاجتماعية، حيث عرفت الفلاحة الجزائرية إصلاحات هامة ومتعددة عبر مراحل مختلفة، بداية من المخطط الوطني للتنمية الفلاحية 2001-2004، والمخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية 2004-2009، وبرنامج التجديد الفلاحي والريفي 2009-2014، فكل إصلاح كان له تأثير على جانب معين.

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية من قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث نص في المادة 04 أن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

سنة 1887 ليؤكد امتيازات الفرنسيين في الجزائر كما بحث على الملكية المشتركة من خلال إجراءات المسح العامة ما يسمى الأرض الجماعية، وهذا كان على خلفية قانون 16 جوان 1851 الذي نص على مفهوم الأراضي العروضية، الأراضي العروضية: هي الأراضي التي يعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش، الذين يقومون عادة باستغلالها جماعياً، ولكن نصيب كل شخص منها حسب إمكانيته و حاجته، مع ترك جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي للانتفاع به، و في حالة تغيب أحد الأفراد أو إهماله لخصته في الأرض المشاعة، فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يقوم بخدمتها، و نظراً لهذه الأوضاع الخاصة التي كانت عليها الأرض المشاعة من حيث كونها ملكية جماعية مشتركة بين جميع أفراد القبيلة أو العرش فإنها لا تقبل القسمة و لا تخضع لعمليات البيع و الشراء والميراث. هذا النظام الذي لم يكن معروفاً جاء من أجل القضاء على الملكية الفردية؛ أنظر مرسوم 22 أفريل 1863 المسمى (السيناتوس كونسيلت) Sénatus-consulte: نص على تقسيم الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الانتفاع إلى حق ملكية فردية لصالح أفراد القبيلة، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح ملكاً لأفراد تمهيداً لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين 22 avril 1863 : organisation des statuts fonciers. en Algérie, découpage des terres selon divers types de propriétés أنظر كذلك حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة 2007، الجزائر، ص 66 و أنظر أيضاً عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2011، ص 10، عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2009، ص 53، ثم تقرر بموجب قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 أوت 1926 تغيير طريقة التحقيق الجماعي إلى إجراء التحقيق الجزئي أو تطهير الأراضي العرش و الملك و إصدار السندات، بموجبه يتسلم المالك عقد ملكية بتطهير الحقوق قبل تاريخ العقد و بداية انطلاق الملكية و يصبح العقار بسبب ذلك خاضعاً للقانون الفرنسي، أنظر عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2011، ص 10. والانتهاه مرسوم وأمر هامان هما المرسوم المؤرخ في 26 مارس 1956 يشجع المبادلات بالتراضي لإنهاء وتجزئة الأراضي و الأمر المؤرخ في 3 جانفي 1959 يرمي إلى تأسيس ومعاينة حقوق الملكية والى تحديد الأملاك واجاد المحكمة العقارية التي تنظر في الحقوق و المنازعات العقارية للمتقاضين عن طريق أحكام تؤدي إلى فرنسة الأراضي و بالتالي لإخضاعها إلى القانون الفرنسي وحده. سماعين شامة : المرجع السابق : ص 12 وما بعدها.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

من خلال هذا التعريف يتضح لنا أن الأراضي الفلاحية لها وظيفة إجتماعية، ودور مهم بالنسبة للإقتصاد الوطني، كما صنفت المادة 04 الأراضي الفلاحية إلى أراضا خصبة جدا وأراض خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والإنحدار والمناخ والسقي.

كما صنفت المادة 05 الأراضي الفلاحية الي ارض خصبة جدا، وارضى خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.

وعرفت المادة 06 من نفس القانون الأراضي الخصبة جدا التي طاقتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي، اما المادة 07 تنص على الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية او القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طوبوغرافي.

كما أن قانون التهيئة والتعمير قد أتى بمصطلح مغاير لما نص عليه القانون التوجيه العقاري حيث نص على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي او الجيد، باعتماد الأول على مردودية الأرض، والثاني على طبيعة الأرض لأن الأرض قد تكون خصبة إلا أنها لا تكون ذات مردود عالي، كما أن الأراضي الصحراوية أصبحت تعطي مردودا عاليا غير أنها غير مصنفة ضمن هذه الفئات¹.

هي تخضع لأدوات التوجيه الفلاحي² و تخضع فيها عملية البناء وشغل الأراضي إلى القيود الوارد بالمواد من 33 إلى 36 من قانون التوجيه العقاري وتنحصر في البناءات الحيوية للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية.

لكن المشرع التونسي عرف العقار الفلاحي فقال "يقصد بالأراضي الفلاحية كل الاراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي او نباتي او التي يمكن ان تكون ارضية لذلك الانتاج - وعليه فالعقار الفلاحي في هذا المستوى يكون ما كان اصلا اي طبيعة عقارا فلاحيا فالأراضي الزراعية بشتى انواعها

1- سلطان عبد العزيز ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة نيل شهادة الماستر ،جامعة محمد خيذر، بسكرة، الجزائر، 2013 ، ص 4.

2- المادة 13 من قانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

بعلية كانت او سقوية وكذلك جميع العقارات التي تستعمل للعمل الفلاحي دون الزراعي، كتربية المواشي وغيرها من الاعمال الفلاحية الاخرى لذلك فان هذا التعريف يبقى قابلا للتطور طالما تغير المفهوم العام للاعمال الفلاحية.

لكن المشرع لم يقف عند هذا الحد في التعريف بل تجاوزه الى معطيات ترتيبية او وضعية اي اعتبره من العقارات ماهو فلاحى كل ما تم ترتيبه كذلك ضمن امثلة التهيئة العمرانية اي ان العقار الفلاحي هو كذلك اذا اخصه المشرع ورتبه كذلك حسب النصوص الترتيبية في صلب تلك الامثلة¹.

أما الوضعية العقارية للأراضي بالمغرب جد معقدة لأنها تنقسم وتتوزع على أنواع متعددة لانتماءاتها لسجلات ثقافية واجتماعية متناقضة، نجد هناك نوعية الأراضي الجماعية أو السلالية " أي ما يعرف بأراضي الجموع أو العرشية "، وأراضي أملاك المخزن، وأراضي الأحباس، وأراضي الموات، وهناك نوعية أخرى هي أراضي الكيش² تلك التي تم منحها من طرف المخزن لفائدة بعض القبائل الحمائية للمدن التي تحيط بها من أجل استغلالها في مقابل تقديم خدمات عسكرية، لكن دون التمكن من تملكها، وأخيرا هناك أراضي في ملكية خاصة يتصرف فيها أصحابها، وأراضي الزوايا والشرفاء³، إن ثورة زراعية أفشلتها التعقيدات والتركيبة المعقدة لوضعية العقار بالمغرب، مما أثرت على نمط وحجم الاستغلال الذي انعكس بشكل مباشر على مستوى العلاقات الاجتماعية والاقتصادية مما أدى إلي بروز وضعيات، ولتخفيف من هذه العوامل التي تتسبب في إتلاف الموارد الطبيعية، ولضمان تنمية مستدامة، تم وضع نصوص تشريعية جديدة نذكر منها قانون دوائر الاستثمار في أراضي البور للتذكير قانون الاستثمارات الفلاحية، الصادر في ظهير 1.69.25 (1969/7/25)، وضع إطار تشريع الاستصلاح الزراعي الخاص بالمناطق السقوية فقط، أما المناطق البورية فلم تكن داخلية في مجال اهتماماته، ومن الواضح أن التنمية الزراعية والاقتصادية في البلاد لن تتأني إلا بالاهتمام بالمناطق البورية كذلك، ولهذا فإن ظهير 1.95.10 (22)

1- منير الفرشيشي قاضي: محاضرات في القانون العقاري التونسي، الطبعة الثانية، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، 2013، 58 وما بعدها

2- ن الناحية التاريخية تعد أراضي الكيش في الأصل أراضي سلطانية قبل أن تتحول إلى أملاك مخزنية إي أراضي تابعة للملك الخاص للدولة سلمها المخزن لفائدة رجال الكيش قصد استغلالها والإنتفاع بها مقابل الخدمات العسكرية التي أسدوها لفائدة السلاطين تتواجد أراضي الكيش بخمس ولايات: الرباط -مراكش- مكناس- فاس - القنيطرة.

3- نورالدين الوردي: الوضعية العقارية للأراضي بالمغرب، مقال منشور بجريدة المساء، عدد: 993، المغرب، 2009 .

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

فبراير 1995)، المتضمن للقانون رقم 33/94، المتعلق بدوائر استثمار أراضي البور، جاء ليتمم البناء التشريعي الوضعي التكنوقراطي.

الفرع الثاني: المناطق الغابية.

وقد جرى في المؤتمر العالمي الرابع عشر للغابات الذي عقد في ديربان في سبتمبر 2015، تم تسليط الضوء على الدور الهام للغابات في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، وفي إعلان ديربان المؤتمر العالمي للغابات، 2015، وضع المؤتمر رؤية مساهمة للغابات في تحقيق خطة التنمية المستدامة لعام 2030، مؤكداً أن الغابات أكثر من مجرد أشجار، فهي أساسية للأمن الغذائي ولتحسين سبل العيش¹.

تعتبر الغابات في التشريع الجزائري من الأملاك الوطنية العمومية، نظراً لوظيفتها الاقتصادية والبيئية²، ولقد أخضع المشرع الجزائري إلى النظام العام للغابات طبقاً لقانون 12/84³، ومن خلال هذا القانون سوف نقوم بتعريف أو وجب تحديد مفهوم الغابات في القانون الجزائري.

من خلال نص المادة 08 من القانون رقم 12/84 سوف نطرح المفهوم القانوني للغابات قصد التي " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية "

لكن في تقديرنا نلاحظ بأن النص يكتنفه نوع من الغموض، رغم وجود نص المادة 09 ليوضح نوعاً ما التعريف حيث ينص " يقصد بالمجتمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوى على الأقل، مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة، ثلاثة مئة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

1- تقرير منظمة الأغذية والزراعة : حالة الغابات في العالم، الأمم المتحدة، روما ، 2016، ص2. تتاح المنتجات العالمية للمنظمة علي موقعها

الإلكتروني التالي www.fao.org/publications

2- تعريف البيئة : مجموعة العناصر الطبيعية والمنشآت البشرية وكذا العوامل الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية التي تمكن من تواجد الكائنات الحية والأنشطة الإنسانية وتساعد على تطورها.

3- قانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1984.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

لكن نص المادة 10 عرف هو الآخر الأراضي ذات الطابع الغابي حيث نص بأنها " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و 09 من نفس القانون، بمعنى جميع الأراضي التي لأسباب بيئية وإقتصادية، يتركز إستعمالها الافضل على إقامة غابة ما."، كما نجد نص المادة 11 الذي جاء بمصطلح جديد وهي التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل اشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط ومصدات للرياح وحواجز مهمة مهما كانت حالتها.

وفي القانون التوجيهي العقاري رقم 25/90 أدخل الاراضي الغابية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية ثم عرفها في نص المادة 13 بأنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية الى فوق 10 هكتارات متصلة.

و لقد طرح هذا التعريف الأخير بعض الإشكالات التي تعتبر مهمة في نظرنا منها معيار العدد بمعنى التجمع الذي يكون تعداده أقل من الأرقام المذكورة والمطلوبة هذا من جهة، وعملية حساب هذا العدد أو طريقة حسابه من جهة ثانية.

من خلال التعاريف القانونية نستشف الطبيعة القانونية للأراضي الغابية، فإن المادة 17 من دستور 97 أدرجت الغابات إلى الملكية العمومية التي تعود إلى المجموعة الوطنية، وهذا ما أكدته المادة 12 من قانون 190/30¹ المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث تم إدماج الغابات ضمن الأملاك العمومية بحكم طبيعتها، وقد أكد عليها المشرع بهدف المحافظة عليها.

أما في المغرب نظام آخر من الأنظمة العقارية هو الملك الغابي (بما فيه مروج الحلفاء) الذي يغطي مساحة تسعة ملايين هكتار، ملك للدولة، تحت رعاية إدارة المياه والغابات، تتعلق باستمرار تديرها وتسييرها من طرف الأجانب والصناعات المحلية، حيث تم رهنها لتسديد القروض التي مولت مشاريع يوجه ريعها لصالح شركات في تنمية البلد، كعامل الفلين والسيليلوز.

1- المادة 2 قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

تشريعات أخرى للأراضي غابوية لحماية ثروتها من حطب وخشب وثمار وكأ وصيد، وهذا من شأنه أن يضاعف من تآكل الغابات، الذي تقدره الإحصاءات بما يفوق الثلاثين ألف هكتار في السنة، وتلكم هي أسباب التصحر العميقة التي تهدد البلد.

المرجعية القانونية لتدبير الموارد الطبيعية النصوص المهمة التي صدرت في شأن المسألة العقارية معظمها من وضع المشرع الفرنسي، في بداية القرن الماضي، بعد الاستقلال كانت هناك خطة لمراجعتها، لكن العملية أجهضت في ظروف غامضة، واحتفظ بمعظم النصوص الموروثة من العهد البائد رغم عدم دستوريته وعدم مراعاتها للأصول الشرعية، ثم كانت هناك تحديتات مختلفة انطلاقاً من الستينيات، لكن استمر فيها المشرع في تجاهل قضية دستورية القوانين ومشروعيتها.

النصوص الوضعية الحالية تتناول عدة قضايا منها: التسجيل العقاري ؛ التشريع المطبق على العقارات المسجلة؛ التشريع المطبق على الاكتراءات القروية ؛ تدبير أراضي استرجاع الأراضي المستعمرة؛ الإصلاح الزراعي؛ الحد من تجزئة الممتلكات الزراعية ؛ دوائر الاستثمار الفلاحي في الأراضي البورية¹.

أما في تونس بدأت مصلحة الغابات ترسم برامج الأشغال الغابية ضمن مخططات التنمية المتتالية منذ سنة 1961، وفي سنة 1990 تكوّنت الإدارة العامة للغابات وعهدت إليها مهام، فوقع تخوير مجلة الغابات الصادرة بمقتضى القانون عدد 60 لسنة 1966 المؤرخ في 4 جويلية 1966، وذلك طبقاً للمجلة الملحقه بهذا القانون المؤرخ في 13 أفريل 1988 يخضع لنظام الغابات وتدار طبقاً لمقتضياته.

الغابات التابعة لملك الدولة سواء كان ذلك بمقتضى القانون أو بموجب الشراء أو الإحالة أو بطريقة أخرى من طرق الامتلاك، الأراضي ذات الصبغة الغابية المسجلة لفائدة أملاك الدولة بطلب من الإدارة العامة للغابات، الغابات التابعة للجماعات والمؤسسات والتجمعات المتمتعة بالشخصية المدنية، الغابات التي قد يكون فيها للدولة أو لبعض الذوات المعنوية حقوق تملك على الشيع مع الذوات المادية، الغابات التي هي موضوع نزاع سواء كان بين مختلف المالكين المشار إليهم أعلاه أو بين أحد هؤلاء المالكين والذوات المادية، الأراضي الصادر حكم بتسجيلها لفائدة الذوات المادية طبق نظام الغابات الذي قرره الأمر المؤرخ في 2 ماي 1935، الأراضي التي على

1- التشريع الغابوي المغربي، وزارة المياه والغابات، 1917، أنظر كذلك ظهور شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 196) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 2960 bis- بتاريخ 1969/07/29 الصفحة 2007.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ملك الخواص والكائنة، بالكثبان المرخص للإدارة العامة للغابات في التدخل لإقرارها أو إعادة تشجيرها أو كل الأراضي الرملية التي تهدد بالزحف على المكتسبات الراجعة للغير أو بالأضرار بالمحيط، وأن الإخضاع لنظام الغابات لا ينال من حق الملكية، غير أن ممارسة حقوق الانتفاع والاستعمال من طرف المالكين تكون طبق أحكام هذه المجلة، إن كيفية إخضاع الأراضي المبينة بالفقرة الثانية والخامسة من الفقرة السابعة من الفصل الرابع من هذه المجلة لنظام الغابات وكذلك شروط إدارة شؤونها وحراستها يقع ضبطها بقرار من وزير الفلاحة¹.

المطلب الثاني: مفهوم المناطق ذات الميزات الطبيعية.

طبقا للقانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة² والتنمية المستدامة³ وتحديدا نص للمادة 17 منه التي تنص " تنشأ بموجب هذا القانون أنظمة قانونية خاصة بالمؤسسات المصنفة والمجالات المحمية " لهذا حظيت المجالات المحمية في التشريع الجزائري بحماية قانونية متميزة من خلال سن قانون خاص بها قانون 02/11 نظرا لأهميتها العلمية، السياحية، الترفيهية والجمالية ولاسيما الايكولوجية بالحفاظ على التنوع البيولوجي بعد أن كانت منظمة بموجب قانون حماية البيئة، حيث عمد المشرع إلى تصنيفها، وتقسيمها حسب أهميتها وحظر العديد من الأنشطة بها وأخضع أخرى للترخيص إلا أن الواقع يؤكد وجود انتهاكات خطيرة لهذه المجالات رغم ما وقعته القانون من جزاء، فقد تم إخضاع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية مما تحتويه على مواصفات متعلقة بالبيئة إلى حماية خاصة، لأهميتها ولما تحتويه من تنوع بيولوجي من جانب النباتي والحيواني، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية، ومنع إقامة أي منشأة صناعية، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المواقع والمعالم السياحية، كما ان الوزارة المكلفة بالبيئة وضعت إجراءات صارمة وأعدت مخطط وطنيا لنشاط البيئي والتنمية المستدامة المادة 13⁴ يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام به ضمن هذه المناطق.

1- قانون عدد 20 لسنة 1988 مؤرخ في 13 افريل 1988 يتعلق بتحويل مجلة الغابات .

2- تعريف حماية البيئة : المحافظة على مكونات البيئة والارتقاء بها ومنع تدهورها أو تلوثها أو التقليل من حدة تلوثها.

3- تعريف تنمية مستدامة : هي الحفاظ على الثروة والحاجيات الأجيال الحاضرة دون تحديد قدرة الأجيال القادمة على تحقيق حاجياتها ؛ المادة 17 قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 الموافق ل 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المتعلقة بحماية البيئة في التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية رقم 43 لسنة 2003

4-"نعد الوزارة المكلفة بالبيئة مخططا وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة". قانون رقم 10/03، نفس المرجع.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

كما ان المشرع قد فرض قيودا صارمة على البناء على بعض المناطق التي تمتاز بتعرضها لكوارث طبيعية وصناعية، نظرا لخطورة البناء عليها¹.

الفرع الأول: مفهوم المناطق ذات الميزات الطبيعية "المجالات المحمية":

تعتبر الطبيعية ملكا عاما وإرثا مشتركا بين مختلف المجتمعات وعبر العصور الى غاية العصر الحديث على حد سواء إلا أنها تعاني من أي وقت مضى تدهورا خطيرا ومستمرا، أحدث خلل في توازن الأنظمة البيئية بسبب تزايد استغلال الإنسان مواردها أثناء ممارسته لمختلف الأنشطة التنموية منها الصناعية ؛ الأمر الذي جعل دول العالم تجتمع لأول مرة في مؤتمر ستوكهولم بالسويد 1972 بدعوة من الجمعية العامة بناء على اقتراح المجلس الإقتصادي والإجتماعي التابع للأمم المتحدة لقب " بمؤتمر للأمم المتحدة للبيئة البشرية"، لمناقشة الوضعية تدهور البيئة الطبيعية ولدراسة مسألة وضع الاستراتيجيات المناسبة لحمايتها.

تشكل المجالات المحمية جزءا لا يتجزأ من هذه البيئة الطبيعية بل تعد من أكثر الفضاءات تأثرا بالتلوث لما تحويه من مكونات نباتية وحيوانية فريدة من نوعها، لذلك فرضت الحماية الضرورية لها حفاظا على طابعها ؛ هذا ما أكدته المبدأ الثامن من إعلان ستوكهولم من خلال نصه على أنه يتعني الحفاظ لصالح الجيل الحاضر والأجيال المقبلة على الموارد الطبيعية هواء والتربة والرطوبة والحيوانات والنباتات وبالخصوص العينات النموذجية من النظم الأيكولوجية الطبيعية ؛ بواسطة التخطيط أو الإدارة² بعناية على النحو المناسب، لتصبح استدامة المجالات الطبيعية المحمية من اهتمام السياسات العمومية في العالم.

1- دهان حسين ،رخصة البناء في المناطق المحمية ،مذكرة مكملة من المتطلبات النيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ،جامعة بسكرة ،الجزائر ،سنة 2014_2015 ، ص 48

2- دباح عيسى: موسوعة القانون الدولي ، -القانون الدولي في جمال حماية البيئة-، الطبعة الأولى، ج 4 ، دار الشروق للنشر و التوزيع، عمان، 2003 ،ص 359

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

وقبل التطرق الى التعريف القانوني هناك تعاريف لبعض الفقهاء منهم على سبيل المثال لا الحصر المهندس عدنان خزام فيرى أنها مساحة أرضية أو مائية تتميز بالغنى الواضح بالتراث الطبيعي التنوع النباتي والحيواني والأحياء الدقيقة تتعايش فيما بينها وفق نظام أو نظم بيئية معينة¹.

و عرفها الإتحاد الدولي لحفظ وصون الطبيعة بأنها أي منطقة من البر أو البحر التي تعلن لحماية التنوع البيولوجي أو البيئي أو التراثي وتدار من خلال وسائل قانونية أو أي وسائل أخرى مؤثرة².

بعد صدور قانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة الذي ألغي بموجب المادة 46 منه³ الأحكام المتعلقة بالمواد من 29 الى 34 من قانون البيئة 10/03 فالمرجع الجزائري وضع تعريف في المجالات المحمية في نص المادة 2 منه على أنها تدعى بموجب هذا القانون، "مجالات المحمية بأنها كل إقليم أو جزء من بلدية أو بلديات وكذا المناطق التابعة لأملاك العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من اجل حماية الحيوان والنبات والانظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية المعنية" كما ان المادة 04 من القانون 02/11 نصت على اصناف المناطق المحمية بقولها " تصنف المجالات المحمية على اساس واقعها الإيكولوجي حسب ما ينجم عن دراسة التصنيف المنصوص عليها في أحكام المادة 23 منه والأهداف البيئية الموكلة لها والمعايير والشروط المحددة في أحكام المواد من 05 إلى 13 ووفقا للمادة 02 إلى 07، هذه الأخيرة التي صنفها كالتالي حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسير المواطن والأنواع، موقع طبيعي، رواق بيولوجي، ثم تم تعريفها من المواد 08 إلى 13، من نفس القانون، غير أن المادة 09 ذكرت الانشطة التي يمنع إقامتها على هذه المحميات سواء من حيث الإقامة أو الدخول أو التنقل أو التخميم، أو كل نوع من انواع الصيد البري أو البحري، اسلوب القتل أو ذبح أو قبض الحيوان، تصرف متعلق بتخريب النباتات أو جمعها، كل إستغلال غايب أو فلاحى أو منجمي، جميع أنواع الرعي، كل أنواع الحفر أو التنقيب أو الإستطلاع أو تسطیح الأرض أو البناء، كل

1- حكيمة حفيظي: "المحميات الطبيعية ودورها في الحفاظ على البيئة ، تأصيل في السنة النبوية، "من الندوة العلمية: البيئة مقارنة عقديّة علمية واعجازية، جانفي 2011 ، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر، ص 35.

2- فراس ياوز عبد القادر: الجرائم الماسة بالمحميات الطبيعية، دراسة مقارنة كلية الحقوق الجامعة المستنصرية بغداد العراق، ص 25، مقال متوفر على الموقع الإلكتروني www.iasj.net

3- أنظر المادة 46 من القانون 02/11، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الأشغال التي تغير من شكل الأرض أو الغطاء النباتي، كل فعل من شأنه أن يضر بالحيوان أو النبات، وكل إدخال أو تهريب لأنواع حيوانية أو نباتية.

و عليه لا يرخص حسب الشروط والكيفيات المحدودة عن طريق التنظيم إلا بأخذ عينات نباتية أو حيوانية أو أنشطة منتظمة من أجل البحث العلمي أو ذي طابع استعجالي أو ذي أهمية وطنية، وتنشأ المحمية الطبيعية الكاملة بموجب قانون يحدد أحكام الحماية المتعلقة بها، وقد ورد استثناء لهذه المادة في المادة 9 يمكن إقامة مشاريع ذات منفعة وطنية داخل المحمية الطبيعية الكاملة بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك، لا يجوز توسيع أو تغيير نمط هذه المشاريع إلا بعد موافقة مجلس الوزراء.

ويتضح جليا من ما سبق أن المشرع الجزائري في القانون 02/11 اعتمد تعاريف لهذه المناطق وقام بتصنيف هذه المجالات المحمية على معيار الواقع الإيكولوجي والذي يحدد على أساس تصنيف تقوم به جهات مختصة وهي اللجنة الوطنية للمجالات المحمية، والتي سبقتهما إلى ذلك جملة من التشريعات التي لم تكن تواكب الإنشغال الشامل لحماية البيئة حيث نجد أول نص تشريعي، اهتم بهذه المجالات المحمية وإن لم يرد ذكرها¹ صراحة هو الأمر رقم 281/67 المتعلق بالحفريات وحماية المواقع والآثار التاريخية والطبيعية الذي اعتبر التراث الطبيعي الوطني تحت حماية الدولة، ثم صدر قانون 03/83 الذي خصصا فصلا للمحميات الطبيعية والحظائر الوطنية تناولها في 10 مواد؛ ليكون بذلك قد ألغى الأمر المذكور أعلاه في الشق المتعلق بالتراث الطبيعي أما الشق المتعلق بالتراث التاريخي فقد ألغى صراحة بموجب القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ليصدر⁴ المرسوم رقم 144/87 المحدد لكيفيات إنشاء المحميات الطبيعية².

تعود إحداث المجالات المحمية الطبيعية في الجزائر لفترة الإستعمار الفرنسي من خلال القرار الصادر عن الحاكم العام آنذاك **Jean Baptiste Abel** بتاريخ 17 فيفري 1921، حيث سطرت الأهداف والمتمثل في حماية الجمال الطبيعي والعلمي، مع تشجيع السياحة وتطوير المحطات الصيفية في الفترة الممتدة بين 1923 إلى غاية 1931، تم إنشاء 13 من الحظائر الوطنية ومحميات الطبيعة بغرض السياحة، الصيد، الفنادق والتخييم بالإضافة

1- الأمر رقم 281/67 المؤرخ في: 1967/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية المواقع والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 07 لسنة 1968.

2- المرسوم رقم 144/87 المؤرخ في: 1987/06/16 يحدد كيفيات إنشاء المحميات الطبيعية وسرهما، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 1987/25.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

إلى النشاط العلمي، لهذا نجد أنها تكتسي أهمية بالغة من نواحي عديدة منها السياحية والتسلية والترفيه حيث تسمح للجمهور بالتمتع بالطبيعة التي تزخر بها وتراثها الحضاري، أما من الناحية العلمية فهي مخابر مفتوحة للبحوث والدراسات العلمية والقيام بالأرصاد البيئية، أما من الناحية الأيكولوجية فتستهدف المحافظة على التنوع الوراثي للأحياء المتواجدة بداخلها زيادة على المردودية الاقتصادية.

إن الخطر الذي يهدد هذه المحميات هو التلوث الناتج عن الآثار الجانبية للتنمية، كالتلوث الناجم عن التطور الصناعي والتوسع العمراني غير المراقب الذي تشهده دول العالم من بينها الجزائر الأمر الذي أدى فقدان أنواع من الحيوانات والنباتات إن لم نقل هي في حالة الانقراض.

و لقد أعطى المشرع في خضم التعريف بهذه المناطق حيث تطرق المشرع الى مصطلح المناطق الرطبة¹ وقرنها بالمجالات المحمية حيث أنها كل وسط تغمره المياه كلياً أو جزئياً او به نسبة من المياه أو الرطوبة يكون ذلك خلال كامل السنة او لفترة مؤقتة، وهي أوساط حيوية جدا هامة لبعض الكائنات الحية يتعلق الامر بالحيوانات والنباتات

1- و تجدر الإشارة إلى أن اتفاقية رامسار RAMSAR التي وقعت بتاريخ 2 فيفري 1971 دخلت حيز التنفيذ سنة 1975 و تضم حاليا 159 طرفا متعاقدا سجلوا 1882 منطقة رطبة في قائمة رامسار للمناطق الرطبة ذات الأهمية الدولية الممتدة على مساحة إجمالية تقارب 185 مليون هكتار، إتفاقية المتعلقة بالمناطق الرطبة ذات أهمية دولية خاصة كماوى للطيور المبرمة برامسار-إيران في 2 فيفري 1971 البروتوكول المعدل للاتفاقية الخاصة بالأراضي الرطبة ذات الأهمية الدولية وخاصة بوصفها حيز للطيور المائية المبرم بباريس في 3 ديسمبر 1982 تعديل الاتفاقية بشأن الأراضي الرطبة ذات الأهمية الدولية وخاصة بوصفها حيز للطيور المائية المعتمد برجينيا-كندا في 28 ماي إلى 3 جوان 1987

عند ما تتمتع في الدباجة نجد طرحت المعاهدة عدة مصطلحات لها علاقة بالبيئة مثل في الدباجة البيئة *environnement* إيكولوجي *les fonctions écologiques*، أما في حدود النص القانوني فهناك مثلا في المادة 2فقرة 2 مصطلح *Botanique* ، *zoologique* أو المادة 3 فقرة 2/1 *pollution-conservation* أو المادة 4 فقرة 1 *créant des réserves naturelles* أو المادة كذلك 4فقرة 2 *Créer de nouvelles réserves naturelle pour les oiseaux d'eau et pour la protection* وهذه على سبيل الحصر ، كون الاتفاقية تحتوي على 12 مادة تعتبر الاتفاقية الدولية الوحيدة في مجال البيئة التي تعالج نظام بيئي خاص، وتهدف هذه الاتفاقية RAMSAR إلى تشجيع المحافظة والاستعمال العقلاني للأراضي الرطبة عن طريق إجراءات يتم اتخاذها على المستوى الوطني أو عن طريق التعاون الدولي، ويدخل تحت رعاية هذه الاتفاقية RAMSAR العديد من أنواع الأراضي والمناطق الرطبة ، التي تسمح بتلبية احتياجات وطموحات الشعوب ، بالاستعمال العقلاني للمناطق الرطبة وهذا بالقيام بالمحافظة عليها، وتسييرها وإصلاحها كونها تعتبر مصدرا بيئيا واقتصاديا وعلميا

Article n°1 Au sens de la présent convention ,les zones humides sont des étendues de marais ,de fagnes de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificiel, permanentes ou temporaires ou l'eau est stagnante ou courante ,douce ,saumâtre ou salée ,y compris des étendues d'eau marine dont

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

وهي تستقطب خاصة الطيور المائية الشتوية المهاجرة التي تعبر القارات، والمنطقة الرطبة قد تكون طبيعية أو اصطناعية

تعتبر مجال من مجالات المحمية وقد صنف المشرع الجزائري المناطق الرطبة حسب هذا القانون بموجب المادة 14 وقرنها بجميع المناطق المذكورة في المادة 4 من نفس القانون، وصنفها إلى ثلاث مناطق "مسطح للمياه، السهول المعرضة للفيضان، الحوض المائي".

الفرع الثاني: مفهوم المناطق المعرضة للكوارث¹ الطبيعية:

إن الانسان منذ وجوده على الارض وفي هذه الدنيا من يوم ولادته وهو في مواجهة مع الأخطار، هذه الأخطار تفاقمت وازدادت حدتها وتنوعت وتعددت مع التطور الذي يعرفه عالمنا المعولم، وأصبحت كل المجتمعات عرضة للأخطار المختلفة، إن التطور التكنولوجي والعلمي أصبح يساهم في الحياة المأساوية رغم ما يقدمه من إيجابيات فالعولمة الاعلامية تنقل لنا كل يوم أحداث كارثية من دول العالم المختلفة التي تخلفها هذه الظاهرة، وعلى غرار دول العالم فالجزائر تعتبر كذلك واحدة من دول العالم التي تعرف هذه الظاهرة بسبب التطور التي تشهده البلد، من نهضة إقتصادية وتوسع عمراني شمل كل مناطق الوطن، ويتالي ليست في مآمن من هذه الكوارث المختلفة، فقد عرفت عبر تاريخها المعاصر أحداث كانت لها نتائج سلبية على الممتلكات الخاصة والعامه، ومن امثلة الكوارث الطبيعية في الجزائر زلزال مدينة الاصنام 1980، وزلزال مدينة بومرداس 2003 وفيضانات باب الواد بالجزائر العاصمة 2001 وفيضانات غرداية 2008.

وبما أن الجزائر مصنفة من الدول الأكثر عرضة للأخطار الطبيعية ومنها الزلازل فسوف نتطرق الى هذه ظاهرتين من حيث تعرفها وذكر أنواعها بإعتبارها الكوارث الطبيعية الأكثر حدوثا والأكثر خطرا على العمران.

1- التعريف اللغوي: مأخوذة من "كرث، كرت، الأمر يكرثه و يكرثه كرتا، و أكرثه ساء و إشتد عليه، و بلغ منه المشقة و لا يقال كرته و إنما يقال أكرثه، انظر أكثر أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي: لسان العرب، دار صادر، الطبعة السادسة، المجلد الثاني، بيروت، لبنان، 1997، ص 180

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

أولاً: تعريف الكوارث والأخطار:

الكارثة في مفهوم دليل الدفاع المدني الصناعي هي حادثة كبيرة ينجم عنها خسائر جسمية في الأرواح والممتلكات وقد تكون كارثة طبيعية مرادها فعل الطبيعة سيول، زلازل، عواصف¹ NATURAL DISASTER وقد تكون كارثة فنية TECHNICAL DISASTER مرادها فعل الإنسان سواء كان إرادياً بمعنى متعمد في فعل هذا الشيء أو غير إرادي بمعنى الإهمال وفي كلتا الحالتين هو القيم بتصرف أو عدم القيام به، ولمقاومتها يتطلب الأمر مجهود ومعدات ونقد هنا المجهودات البشرية والمعدات المادية وفي بعض الأحيان تفوق القدرات الوطنية² الى مستوى المساعدات الدولية، أما المشرع الجزائري استعمل مصطلح الأخطار الكبرى بدل مصطلح الكوارث الطبيعية التي تعتبر حدثاً سلبياً كبيراً ناتجاً عن العمليات الطبيعية للأرض؛ وتشمل الأمثلة الفيضانات، والأعاصير، والأعاصير، والانفجارات البركانية، والزلازل، وأمواج تسونامي، وغيرها من العمليات الجيولوجية يمكن أن تتسبب الكوارث الطبيعية في خسائر في الأرواح أو في ضرر بالممتلكات³، وعادة ما تتسبب في بعض الأضرار الاقتصادية التي تتعرض لها، والتي تعتمد شدتها على مرونة السكان المتضررين، أو القدرة على التعافي، وكذلك على البنية التحتية المتاحة.

أما الخطر هو تهديد، أو احتمال وقوع ضرر يمكن تقويمه وتسييره وجعله مقبول⁴، لكن القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فقد أطلق عليها مصطلح الخطر

1 - Une catastrophe naturelle est un événement indésirable majeur résultant des processus naturels de la Terre; les exemples incluent les inondations, les ouragans, les tornades, les éruptions volcaniques, les tremblements de terre, les tsunamis et autres processus géologiques. Une catastrophe naturelle peut causer des pertes en vies humaines ou des dommages matériels, et laisse généralement subsister des dommages économiques dont la gravité dépend de la résilience de la population touchée, ou de sa capacité à se rétablir, ainsi que de l'infrastructure disponible. SEE, G. Bankoff, G. Frerks, D. Hilhorst (eds.) (2003). Mapping Vulnerability: Disasters, Development and People. ISBN 1-85383-964-7.

2 - أنظر الموقع الإلكتروني http://www.salamaty.net/articles-action_show-id_293.htm

3 - Christian Lefevre, Jean-luc Schneider : Les risques naturels majeurs, Éditions scientifiques GB – Geosciences, Paris, 2003, P10.

4- بن شعبان السبتي : محاضرة بعنوان، الأخطار الكبرى بالجزائر، مداخلة للعقيد و القائد الفوج المتعدد المهام لهندسة القتال، الجزائر ماي، 2013.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الكبير وهذا ما نستشفه في نص المادة 02 " كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية إستثنائية أو بفعل نشاطات بشرية"¹.

و قد نص القانون 20/04 على إجراءات صارمة لتحديد البناء ومنعه في أحيان أخرى ضمن هذه المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية، هذا الحق في البناء يختلف حسب الخطر الذي تتعرض له المنطقة.

ثانيا: الكوارث الطبيعية التي تهدد البناء:

تعرف الجزائر ولا تزال العديد من الكوارث الطبيعية بسبب الحركات الباطنية للأرض كالزلازل، وعلى سطح الأرض كالفيضانات وغيرها، وتقتصر دراستنا على هاذين النوعين باعتبارهما الأكثر خطورة وإضرار بالعمران.

1: الزلازل

زلزال هو ظاهرة طبيعية مثل المطر، حدثت الزلازل منذ المليارات من السنين، تظهر في آثار كبيرة على الانسان بصفة خاصة و حياة الناس بصفة عامة، منذ زمن بعيد هناك وجود لنظريات علمية للقضية الزلازل، لهذا يتفقون على أن الزلازل هو بسبب الحركة المستمرة لسطح الأرض، هذه الحركة تخلق نوع من التراكم لطاقة تخزن في الصخور على سطح الأرض ومفاجأة وبسريرة تهتز الأرض لتحرير هذه الطاقة².

1- قانون 20/04، المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير و الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 84 ، سنة 2004 . كذلك أنظر المادة 10 من القانون المذكور أعلاه تشكل الأخطار المبينة أسفله الأخطار الكبرى التي يتعرض لها بلدنا:

-الزلازل و الأخطار الجيولوجية، الفيضانات، تقلبات الطقس، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية و الطاقوية، أخطار الإشعاعات و الأخطار النووية، الأخطار المتعلقة بالصحة البشرية، الأخطار المرتبطة بالصحة الحيوانية و النباتية، التلوث البيئي و الأرضي و البحري أو تلوث المياه، أخطار الكوارث المرتبطة بالتجمعات البشرية الهامة.

2- Earthquake : (Geological Science) a sudden release of energy in the earth's crust or upper mantle, usually caused by movement along a fault plane or by volcanic activity and resulting in the generation of seismic waves which can be destructive. Collins English Dictionary – Complete and Unabridged, 12th Edition 2014 HarperCollins Publishers 1991 at 2014.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الزلازل عبارة عن موجات اهتزازية تنطلق من مركز الزلزال العميقة حيث تتحرك تلك الموجات نحو سطح الأرض من منطقة مركز الزلزال، وكلما تم ابتعاد عن مركز الزلزال كلما قلت الحركة الاهتزازية¹.

و تعد الجزائر جزءا من المناطق المعرضة للزلازل الخطر الجيولوجي أو الحزام المتوسطي المتميز بنشاطها الزلزالي نظرا لوقوعه بين منطقتين الأوروآسيوية والإفريقية²، لهذا فهي معرضة باستمرار إلى الهزات الأرضية خصوصا في الجزء الشمالي من افريقيا بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة لأنها منطقة ذات نشاط وهذا ما نراه في الفترة الأخيرة من هزات أرضية دون أن ننسى السنوات الماضية مثل زلزال الشلف -الأصنام- 1980، زلزال عين تموشنت 1999، زلزال بومرداس 2003.. الخ.

كما نصت المادة 15 من القانون 20/04 على وجوب أن تحتوي المخطط العام الوقاية من الأخطار الكبرى على تحديد النواحي والولايات والبلديات والمناطق التي تحتوي على قابلية خاصة بحسب أهمية الخطر عند وقوعه وأخضع هذا القانون المنشأة المعرضة لهذه المخاطر إلى الوقاية ومتابعة خاصة حسب طبيعة الخطر³.

و قد نصت المادة 22 من القانون 20/04: "يمكن للمناطق المعرضة للزلازل والأخطار الجيولوجية، وبحسب أهمية الخطر ان ينص المخطط العام للوقاية من الزلازل أو الأخطار الجيولوجية على اجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشأة والهيكل الاساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل غير المحمية أو إجراء الخبرة عليها"، وبالتالي فإن أي انجاز جديد يجب أن يتم تصميمه وفق البناءات المضادة للزلازل.

فيما يتعلق بإعادة ترميم المباني التي تعرضت لخطر زلزالي أو جيولوجي فقد نصت المادة 23 على أنه "لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تخدمت كليا أو جزئيا، بسبب وقوع زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكيد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها.

1- خلف حسن الدليمي، الكوارث الطبيعية و الحد من أثارها، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص49.

2- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، السنة الجامعية، 2012، ص 10.

3- منصور نور: قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى لطبع و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص 18.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

فقبل أي ترميم يجب أن يتم دراسة المبنى دراسة تقنية للتأكد من إمكانية صموده بعد القيام بترميمه أو تقرير بوجود هدمه كلياً نظراً للضرر الجسيم الذي أصاب المبنى، والذي لا يمكن ترميمه من جديد خاصة البناءات القديمة نوعاً ما، والتي وجودها يشكل خطراً على ساكنيها.

لهذا نجد المادة 19 تنص "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعاً باتاً، بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

و هنا فإن المناطق ذات الصدع الزلزالي هي المناطق التي من جراء النشاط الزلزالي تترك شقوق وصدوع واسعة وتجاويف في القشرة الأرض لا يمكن تسويتها، أما ذات الخطر الجيولوجي فهي المناطق التي تكون معرضة لإنزلاقات التربة غير المتماسكة من جراء الانحراف أو هشاشة الأرض، أو التي تحوى على براكين سواء كانت خامدة أو نشيطة، بحيث أن هذه المناطق تصبح معرضة أكثر من غيرها إلى كوارث طبيعية، تكون مثقلة بإرتفاق عدم البناء عليها، وكل البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الحوادث الكبرى يجب اتخاذ التدابير اللازمة لإجلاء سكانها وإبعادهم من هذه المناطق الى مناطق أخرى أكثر أمناً¹، ولهذا الغرض وفي مجال البناء تهدف منظومة الوقاية من الأخطار حسب المادة 07 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى إلى الأخذ بعين الإعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأرض في مجال البناء من اجل التقليل من درجة قابلية الإصابة بها².

2: الفيضانات:

عندما تكون هناك كثرة في المياه، فتتجاوز حدودها الطبيعية، هذه المياه تنتشر على الأرض وتغمرها، يمكن أن تحدث الفيضانات الشديدة أيضاً بسبب تسونامي أو عاصفة كبيرة تسبب ارتفاعاً

1- المادة 20 من قانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

2- منصورى نورة ، المرجع سابق ، ص 19

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

في العواصف، والفيضانات التي تحدث بسرعة تسمى الفيضانات المفاجئة، هذا تعريف للمدرسة البريطانية¹.

كما تعد الفيضانات إحدى الكوارث الطبيعية الأكثر وقوعا في العالم بعد الزلازل، ويمكن تعريفها بأنها " ظاهرة طبيعية تحدث في شكل ارتفاع مستوى الماء على اليابس²، والجزائر كغيرها من الدول ليست بمنأى منها فقد حدثت العديد من الفيضانات منها فيضان باب الواد 2001³، فيضان غرداية 2008.

المطلب الثالث: مفهوم المناطق السياحية والأثرية

حيث عرفت المادة 2 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁴ بأنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ذات مردودية".

كما عرفت الموقع السياحي بأنه " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

1- MSN Encarta Dictionary. Flood. Retrieved on 2006-12-28. Archived 2009-10-31 ; Directive 2007/60/EC Chapter 1 Article2. eur-lex.europa.eu. Retrieved on 2012-06-12.

2- الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر و التوزيع ، السعودية ، الجزائر 11 ، الطبعة الثانية ، السنة 1999 ص 696 .

3- تم تصنيف دائرتي باب الواد و بوزريعة كمناطق الخطر ، حيث تم إصدار القرار الأول تحت رقم 979 المؤرخ في 26 أفريل 2009 الذي يتضمن تجميد البناءات فوق الأراضي الواقعة بأعالي المناطق التي تعرضت لفيضان 10 نوفمبر 2001 و تشمل هذه التعلية الوزارية كلا من مقاطعة بوزريعة و ما جورها و كذا مقاطعة باب الوادي و ماجورها من المناطق التي تعرضت للسيل الذي ذهب ضحيته أكثر من 700 مواطن . و أما القرار الثاني الذي أصدرته وزارة الموارد المائية بتاريخ 29 جويلية 2009 و القاضي بتحديد كيفية الترخيص بغرس المزروعات السنوية في الأملاك العمومية الطبيعية للمياه ، فينص على منع ممارسة أي نشاط فلاحي قرب مجاري الوديان و الحواف و لا يسمح بممارسة المزروعات السنوية في تلك المناطق إلا بقرار من الوالي المختص إقليميا .

4- قانون رقم 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 ، لسنة 2003

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

و منه نجد قانون مناطق التوسيع السياحي تضم المناطق السياحية والمعالم الأثرية سنتناول في الفرع الأول بالنسبة للمناطق الساحلية والفرع الثاني المعالم الأثرية.

الفرع الأول: مفهوم المناطق الساحلية

فقد ذكر روبرت كاي Robert Kay في كتابه عن إدارة المناطق الساحلية أن هناك فرقا بسيطا بين تعبير Coastal Zone وتعبير Coastal Area حيث ذكر أن Coastal Zone يتضمن المفهوم الجغرافي أكثر من Coastal Area ولكن هذا الفرق تهتم به الدول المتقدمة عن الدول النامية حيث إن معظم البرامج والمشروعات الخاصة بإدارة المناطق الساحلية في الدول المتقدمة تستخدم تعبير¹ Coastal Zone ، وقد فسر "كاي" اختلاف التعاريف للمناطق الساحلية بأن كل تعريف يخدم الهدف الموضوع له ويخدم صناع القرار والحكومات على اتخاذ القرار السليم، وبشكل عام فقد أعطى تعريفا علميا للساحل Coast بأنه " المنطقة بين الأرض والبحر أو الخط الفاصل بين الأرض والبحر وتعتبر هذه المنطقة منطقة متحركة غير ثابتة المساحة نظرا لعوامل المد والجزر²، كما عرف المنطقة الساحلية Coastal Area بأنها "النطاق الذي يربط اليابس بالمحيط (ماء وأرض مغمورة بالمياه) وهذه المنطقة تقام فيها استعمالات الأراضي والتي تؤثر في منطقة المحيط والعكس ولهذا فهي غير محددة الطول والعرض والعمق.³

ومن التعاريف ما وضعه هت سيسين سان Cicin-Sain في كتابها عن الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية قسمت المناطق الساحلية إلى خمسة "منطقة اليابس Inland area وهي الأراضي التي تؤثر في البحار وتمتد مقابلة للأتجار وخلف الأراضي الساحلية وغالبا لا يوجد بها تلوث، الأراضي الساحلية Coastal Lands وهي الأراضي المتاخمة لمياه الساحل ويغلب على طبيعتها الخلط والتداخل بين اليابس والمياه وتوصف أحيانا بالأراضي الرطبة Wetland ويزيد تركيز الأنشطة الإنسانية التي تتأثر مباشرة بملاصقتها بالمياه الساحلية، المياه الساحلية Coastal water وهي مصب الأنهار والبحيرات والمياه الضحلة حيث يمتد إليها تأثيرات احتياجات الأنشطة الأساسية

1 - Robert Kay & others, Coastal Planning & management, 1999, P.1

2 - Ibid,P2.

3 -Ibid,Pp2-3.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

للأراضي، المياه الإقليمية **Offshore water** وهي تمتد بعمق 200 ميل حوالي 322 كم ومتاخمة لأراضي الدولة وتخضع لسيادة الدولة وفق القانون الدولي، المياه الدولية **High seas** وهي خارج حدود سيادة الدولة.¹ "

وفي كتاب "مقدمة في إدارة المناطق الساحلية" لتيموثي بيتلي **Timothy Beately** ذكر في الفصل الأول تعريفاً للمناطق الساحلية فوصفها بأنها "مناطق متحركة فهي منطقة تداخل بين الأرض والماء والغلاف الجوي أيضاً وجميعها تتفاعل مع بعضها في نظام وتوازن، وهذا النظام يمكن أن يتغير بتأثير من الطبيعة أو من البشر²، " ومكونات المنطقة الساحلية ما جاء في مقال كيربي **Kirby** عن التراث الساحلي الذي جاء في كتاب عن إدارة وتخطيط المناطق الساحلية أن المنطقة الساحلية " نظام متحرك بين الإنسان والطبيعة ٧ والممتد من البحر حتى الأرض والإمتداد الجغرافي له يحدد حسب العوامل الطبيعية والأنشطة الإنسانية³ . "

وطبقاً لنص المادة 07 من قانون 02/02 على أنه: "يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطاً تريباً بعرض أقله ثمانمائة 800 متر على طول البحر ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغيرها المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات والأجمت الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء في الساحل ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعاً ثقافياً أو تاريخياً."

تجدر الإشارة أن المشرع لم يعطي تعريفاً دقيقاً لساحل بل إكتفى في ذلك بتحديد ما يتضمنه من مكونات

طبيعية⁴.

1 - Cicin-Sain & Knecht. Integrated Coastal and Ocean Management, 1998 , P.43

2 - Timothy Beately & Others, An Introduction to Coastal Zone Management, 2nd Edition, 2002, P.13

3 - The Blue Plans's Environment and Development Outlook,2005, Chapter 6, Coastal area P305.

4-العربي رابح : العربي رابح: رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14 ، الجزائر، 2006، ص 21.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

نظرا للقيمة الاقتصادية¹ والطبيعية للساحل التي يمتاز بها فإنه يؤدي وظيفتين الأولى في كونه ضمن المناطق التوسع السياحي وبالتالي فان بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمها وهو قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذلك قانون 01/99 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة والثاني باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 متعلق بحماية الساحل وتثمينه.

الفرع الثاني: المعالم الأثرية.

في الوقت الحاضر أصبح الحفاظ على الآثار واجب إنساني قبل أن يكون واجب وطني كونها ارث تشترك فيه الإنسانية جمعاء، واستدعى إلى تدخل العديد من المنظمات الدولية للحفاظ والمراقبة خصوصا لتلك الآثار المهتدة بالنزوال، لا زالت المواقع الأثرية في الجزائر تشكل أكثر من حلقة غامضة، توجب التوقف عندها للكشف عن هذا الزخم الأثري، ولن يتأتى هذا إلا باستخدام أنجع الطرق، كما أن الخريطة الأثرية الحالية، والتي تعتمد بشكل كلي على ما تركه الباحث ستيفان غزال Stefan Ghazal عن الجزائر، وباحثون آخرون كفليب لوفو Philip Louvou عن مناطق أخرى من الوطن، علما أن فترة البحث خصت فترة الاحتلال الفرنسي والتي تخلت تقريبا عن المعالم الإسلامية فيها.

¹ - السياحة الساحلية: من المعروف أن الساحل الجزائري يمتد على طول 1200 كلم، تتخلله شواطئ بديعة، وغابات أخاذة، وسلاسل جبلية ذات مناظر ساحرة على طول الشريط الساحلي. وبالرغم من إنتشار الهياكل السياحية في المناطق الساحلية، إلا أن فاعليتها لا تزال دون المستوى المطلوب، وذلك لأسباب عديدة أهمها غياب الرؤية الواضحة تجاه السياحة في الجزائر، وغياب المنافسة، وتهميش القطاع الخاص وقلة الإعتمادات المالية المخصصة لهذا القطاع. ولكي تحقق هذه الأخيرة الأهداف المرجوة منها لا بد من توفير وتحسين الظروف التي تتلاءم مع طبيعة المنطقة، منها: الحفاظ على نظافة الشواطئ وإشعار السياح بمراعاة ذلك عن طريق بث الوعي بواسطة النشريات المختصرة والواضحة وبلغات متعددة، الحيلولة دون حدوث سلوكيات منافية للآداب العامة من السياح ومن عامة الناس، إنشاء مساكن سياحية منفردة وعلى نسق مدروس بحيث تتناسب مع السياحة الفردية والعائلية وبكيفية يمكن التحكم في تسييرها وتوفير الأمن فيها، إنشاء ملاعب للرياضات الأكثر جذبا للسائح وتوفير القوارب الفردية والجماعية والتجهيزات الخاصة بالسباحة والغوص كأدوات للتسلية ومصادر للدخل، وفقا للمقاييس المعمول بها دوليا وذلك بالتنسيق مع منظمة السياحة العالمية والمنظمات القارية والجهوية المتخصصة، توفير محلات تجارية تعرض كل ما قد يحتاج إليه السائح خاصة الصناعات التقليدية. وعموما إذا ما تم توفير مثل هذه الأشياء سيجد كل سائح وطني أو أجنبي ضالته وهوايته المفضلة، وفي نفس الوقت لن يجد الملل طريقا إليه، أنظر الوكالة الوطنية للنشر والإشهار، الجزائر: الدليل الإقتصادي و الإجتماعي، 1989، ص. 347.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

تعتبر المعالم الأثرية ذات أهمية تاريخية وحضارية من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، فقد نصت المادة 17 من قانون 4/98¹ والمتعلق بحماية التراث الثقافي على أنه: "تعريف المعالم التاريخية بأنها أي انشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية".

نفهم من هذا التعريف أن المعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، الرسم، النقش ومباني المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني والعسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وكل العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني² فقد أوجد قانون 4/98 المذكور أعلاه، قواعد للبناء أ والترسيم أو التوسيع ضمن هذه المناطق، وحتى تستفيد هذه المعالم من الحماية يجب تصنيفها، طبقا للمادة 16 من قانون المتعلق بحماية التراث الثقافي التي تنص " يعد التصنيف أحد الإجراءات الحماية النهائية وتعتبر الممتلكات الثقافية والعقارية المصنفة التي يملكها حواص قابلة لتنازل".

حسب المادة 18 من القانون 4/98 بطريقة التصنيف ويختلف التصنيف حسب المنطقة التي تتواجد بها هذه المعالم، مثل المواقع والمعالم الأثرية الموجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون، والمواقع والمعالم الأثرية الموجودة خارج المناطق المحمية³.

1- المادة 17 القانون 4/98 المؤرخ في 15 جويلية سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية ، العدد 44 سنة 1998
2- بالرغم من وجود عدد كبير من المغارات والكهوف، فإن ما هو مستغل منها سياحيا هي الكهوف العجيبة بولاية جيجل وبمحاذاة الساحل، كثيرة هي الأضرحة المنتشرة في مناطق مختلفة لمشاهير الملوك ورجال الدين، يمكن ذكر منها ضريح إمدغاسن، ملك نومديا (قرب مدينة باتنة) في أواخر القرن الثالث قبل الميلاد؛ وضريح ماسينيسا، ملك سيرتا (قسنطينة) من 203 إلى 148 قبل الميلاد. ولمزيد من المعلومات، أنظر، د. محمد البشير شنيبي، التغيرات الاقتصادية والاجتماعية في المغرب أثناء الإحتلال الروماني (الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984)، ص. 162، في منطقة الطاسيلي (جنوب الصحراء) توجد رسوم بديعة على السلاسل الصخرية جسدت أنماط حياة التوارق وعاداتهم والحيوانات التي كانت تتوفر في منطقتهم، الترفي نسبة إلى التوارق وهم من سكان القدماء في جنوب الصحراء الجزائرية، وتتميز هذه السلالة البشرية بنمط حياتها ولغتها ولونها المائل إلى الزرقة ، قامت فرنسا الصليبية بتشويه دور المساجد إذ حولت جامع سيدي أبي الحسن (شيد سنة 1296) إلى مخزن ثم إلى متحف، أنظر، د. رشيد بورويبة، "جولة عبر مساجد تلمسان" في الأصاله، عدد خاص، السنة الرابعة، (جويلية/أوت 1975)، ص. 175؛ كما حولت جامع كتشاوة بمدينة الجزائر إلى إصطبل ثم إلى كنيسة وأبدلت جامع علي بتشيني وجامع علي حوجة إلى كنائس. أنظر، المهدي البوعبدلي، "الإحتلال الفرنسي للجزائر ومقاومة الشعب في الميدان الروحي" في الأصاله، العدد 8 السنة الثانية (ماي/جوان 1972)، ص. 308، من هذه الحمامات: بوحنيقية (معسكر)، الشلالة (قالمة)، بوغراة (تلمسان)، الصالحين (بسكرة)، القرقور (سطيف)، وريغة (الشلف). الوكالة الوطنية للنشر والإشهار، الجزائر: الدليل الإقتصادي والإجتماعي (1989)، ص. 347.

3- العربي رايح ، المرجع السابق ، ص 29 .

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المبحث الثاني: شروط منح التراخيص في المناطق الخاصة

إن تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، وهذا بعد أخذ رأي الوالي في حالة وجود قطعة الأرض محل طلب رخصة البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي POS، في غضون ثلاثة أشهر من إيداع الطلب، وفي حالة عدم وجود قطعة الأرض محل طلب رخصة البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي POS، في هذه الحالة الأخيرة فقط فإن الرخصة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، بعد أخذ رأي الوالي في غضون أربعة أشهر من إيداع الطلب.

كما أن تسلم رخصة البناء على المستوى الولائي من طرف الوالي بالنسبة لبناءات الواقعة في الساحل والمناطق ذات الميزات الطبيعية، وتسلم في أجل أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، أما تسلم رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجمهورية، وتسلم في غضون أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، هذا ما سوف نتناوله من حيث الشروط والإجراءات في بعض القطاعات في هذا المبحث.

المطلب الأول: منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية والغابية

القاعدة العامة تتضمن دراسة مجال تطبيق ورخصة البناء وشروط تسليمها، ومجال تطبيقها هو أن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الإقتصاد العام لنشاط أو السكن المستغل على أن لا يفوق علو البناء من أي نقطة من الأرض 09 أمتار حسب المادة 01 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه، ومن شروط تسليم الرخصة هو أن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير وضع شروطاً خاصة للمستفيد من الرخصة، فقانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على " لا تسلم هذه الرخصة إلا للمالك أو الحائزين أو الشاغلين الذي يبادرون في إطار احتياجات الذاتية"، كما أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 176/91¹ المتعلق فإنه يجوز المستأجر أنه يطلب رخصة البناء بعد موافقة المالك عكس قانون التوجيه العقاري الذي يجيز للشاغل والحائز طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك فإن كان ذلك منطبقاً بنسبة

1- تخضع إجراءات منح الأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

للساغل بسند فإنه من غير المنطقي إعطاء هذا الحق للساغل بدون سند، لذلك وجب الأخذ بالمفهوم الضيق للساغل وإقتصار حق طلب الرخصة على صاحب السند فقط.

و بالرجوع إل نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالإستعمال الأرض"

و معنى ذلك أن المستفيد هو مالك المال العقاري دون مالك الحقوق العينية العقارية، وهذا يتناقض مع قانون التوجيه العقاري وهذا ما يؤكد قولنا بعدم وجود تناسق بين القوانين رغم أن المادة 35 من قانون التوجيه العقاري قد أحالت إلى قانون التهيئة والتعمير وهذا ما يؤدي إلى صعوبة التطبيق والوصول إلى نتائج متناقضة.

الفرع الأول: شروط واجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية.

إن المقاييس المطبقة على البناء فتختلف حسب إختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فالبناءات المعدة للتجهيز طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه والتي نصت على أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالإستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي، اما البناءات المعدة للسكن فهي ثلاث حالات، الأولى اذا كانت المساحة الكلية المستثمرة أقل من 5 هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لإستقبال البناء المعد لسكن بواحد من مائتين وخمسين 1/250 من المساحة الإجمالية، والثانية اذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشرة هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا 20 م² للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي، اما الثالثة اذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرات تفوق عشر هكتارات تحسب المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها 10م² لكل هكتار إضافي.

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام أو القواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء من الأراضي الخصبة والخصبة جدا، وأن تفريد المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الإقتصادي والإجتماعي الذي تلعبه وكذا من خلال الأضرار التي تلحق تحوّل هذه الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى أراضي قابلة للتعمير.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

غير أن القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 وفيما تعلق بتحديد حقوق البناء على الأراضي الفلاحية فقد إستثنى الأراضي الضعيفة بأحكام خاصة، مثل البنايات المعدة للتجهيز التي نصت المادة 04 فقرة 02 من القرار الوزاري المشترك "لا تتجاوز مساحات البنايات 25/1 من المساحة الكلية، المحددة بنفس الشروط والزيادة إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة"، والبنايات المعدة للسكن التي نصت المادة 06 فقرة 2 و3 من نفس القرار وحددتا بالمساحة، إذا كانت المساحة أقل من 1000م² فإن المساحة المخصصة للبناء تقدر ب 10/1 من المساحة الإجمالية، أو إذا كانت أكبر من 1000م² تضاف 20 متر مربع لكل 1000 م² افي بالنسبة للأراضي الضعيفة التي تتوفر على ضغوطات طوبوغرافية، أما التي لا تتوفر على ذلك، فإذا كانت مساحتها اقل من 1000م² فإن البناء يكون على مساحة 100/1 من المساحة الإجمالية اما اذا كانت مساحتها أكبر من 1000م² نضيف 20م² لكل 1000م² إضافي.

أولاً: الشروط منح رخصة البناء.

لكل قاعدة استثناء واستثناء الذي أورده المشرع لمبدأ عدم إمكانية البناء وهو امكانية جواز الذي نص عليه في المادة 33 من قانون 90/25 بحيث إعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فطبقاً للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه "إنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا أو خصبة طبقاً للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب لأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء".

اما المادة 35 نصت " على البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي يحددها الاحكام التشريعية بالتعمير وحق البناء".

كما أن نص المادة 48 من القانون 29/90 على أنه "تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

من خلال هذه النصوص نرى أن المشرع الجزائري كان محق في وضع الاستثناء لكن ربطه بشروط لان إقامة أي منشأة أساسية أو بناء يهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمر الفلاحية وزيادة نشاطها وأن تكون هذه المنشآت ضرورية للإستغلالية الفلاحية، فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض، وليس الشخص لهذه المنشآت ومدى ضرورتها وتأثيرها على زيادة في المردود الفلاحي¹.

و هذا ما كرسه القرار الوزاري المشترك² المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 بين وزير الفلاحة والسكن، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات في المادة 01 منه: " يجب أن تخصص البنايات المرخصة فقط لمنشآت التجهيزات التي تزيد في الإقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل " وبما أن المادة 34 من قانون التوجيه العقاري فقد أحوالت في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير وأهمها قانون التهيئة والتعمير في المادتين 48 و 49 والتنظيمات المطبقة له.

ثانيا: إجراءات منح رخصة البناء:

هناك حالتين فقط في منح رخصة البناء وهي:

1: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي: إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، حيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

2: في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: لقد نصت المادة 49 على أنه: "يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليها، ذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة والترخيص:

أ_ البنايات والمنشآت الازمة للري والإستغلال الفلاحي.

ب_ البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

1- العربي رابع: نفس المرجع، ص 30.

2- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ت_ التعديلات في البناءات الموجودة".

و منه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه يتطلب ترخيصا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات¹.

إذن رخصة البناء في الأراضي الزراعية الخصبة والخصبة جدا التي تم تحويلها إلى أرض قابلة لتعمير، لقد نصت المادة 36 من قانون 25/90 على انه " القانون هو الذي يرخص تحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة لتعمير كما تحدد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدد القانون القيود التقنية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما " وتحدد كيفيات لتحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به.

ف نظرا لتوسع العمراني للمدن وزيادة الطلب على الأراضي القابلة لتعمير وفق الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 36 أعلاه والمتعلقة أساسا بضرورة إجراء عملية التحويل بموجب أدوات التهيئة والتعمير ويتطلب ذلك استصدار نص تشريعي لتحديد قطعة الأرض المعنية بالعملية، وتحدد القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق عملية التحويل، وكذا قيمة التعويض المترتب عن النقص في القيمة، وقد إعتد المشرع الجزائري في عملية تحويل الأراضي الفلاحية على طبيعة التربة كمعيار لتحديد الإجراءات القانونية لتحويل.

أما بالنسبة للأراضي الفلاحية الواقعة خارج صنف الأراضي الخصبة والخصبة جدا فقد نصت المادة 36 فقرة 02 من قانون التوجيه العقاري " تحدد كيفيات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى".

أما عن الآثار المترتبة عن تحويل الأراضي الخصبة والخصبة جدا فقد نصت المادة 37 من قانون 25/90 على " يجب أن يترتب على كل تحويل تعويض لفائدة الدولة والجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناجم عن هذا التحويل في إطار تطبيق أحكام المادة 36 أعلاه".

1- العربي رابع، المرجع السابق، ص31

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الثاني: الشروط واجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الغابية.

ممارسة أي نشاط داخل المناطق الغابية أو ذات الواجهة الغابية يتعلق بالبناء يجب الحصول فيه على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، لذا فإننا سنعرض لترخيص بالبناء في الحالات الآتية:

أولاً: الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية:

لقد نصت المادة 27 من قانون 12/84 على أنه: لا يجوز إقامة أي ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، او على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من لوزارة المكلفة بالغابات، كما لا يجوز إقامة فرن للحجير أو الجبس أو مصنع الأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أي وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم 1 منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل¹.

كما أنه يمنع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل أملاك الغابية الوطنية أو على عد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة للغابات².

كما انه وفي مجال الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري فإنه لا يجوز إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد لا يقل على 500 م منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة إدارة الغابات³.

- و هنا يمكن أن نعتبر أن هذه الرخصة مؤقتة قابلة لسحب، ولا يمكن إعتبار هذه الرخصة بمثابة رخصة، بناء لأن معايير الرخصة لا تنطبق عليه لأن هذه المنشآت لا تعتبر بناية، وبالتالي يجوز سحبها متى رأت أن هناك إخلالاً بالإلتزام دون اللجوء إلى القضاء، على عكس رخصة البناء التي تمتاز بالديمومة، وتطرح المنازعات المتعلقة بها أمام القضاء.

1- المادة 28 من القانون 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات

2- المادة 29 من نفس القانون المتعلق بالنظام العام للغابات

3- المادة 30 من القانون نفس القانون المتعلق بالنظام العام للغابات

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ما نلاحظه أن المشرع اوجب ان تترك مسافة معينة ما بين 500م إلى كيلو مترين بمحاذاة الغابة، وهي بمثابة إرتفاقات لهذه الأخيرة، الهدف منها تأمين سلامتها من الحرائق والرعي غير المرخص والحرق والتلويث¹.

ثانيا: الترخيص البناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن:

إن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أول المنع المطلق، وبالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية فقط.

و في هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على انه ترتب انواع الإستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة، المنشآت الأساسية لأملاك الغابية الوطنية، ويمكن أن نذكر بعض البنايات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة، وذلك بموجب ترخيص مسبق طبق لنص المادة 31 من نفس القانون "يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد الترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات"²، كما يتم منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91.

و مما يلاحظ أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية وهو من ناحية العملية صعبة المنال، قد يكون من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي في كل الأحيان تساعد المصالح التقنية الولائية للغابات، وبهذه الكيفية نضمن السرعة والنجاحة في البت والفصل في مثل هذه القضايا التي تتطلب التواجد في عين المكان.

1- العربي رابع ، المرجع السابق ،ص 32

2- المادة 31من القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الثالث: الشروط واجراءات منح رخصة البناء في المجالات المحمية.

تنشأ لجنة وطنية للمجالات المحمية تكلف بإبداء الرأي حول إقتراح وجدوى التصنيف¹ كمجال محمي، والموافقة على دراسات التصنيف وتدعى في صلب النص " اللجنة"، وتكون على مستوى الولايات تسمى لجنة ولائية تضم القطاعات المعنية وتتولى إبداء الرأي حول إقتراح وجدوى التصنيف والموافقة على دراسات التصنيف للمجال المحمي الذي ينشأ بموجب قرار من الوالي او من رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكن للشخص المعنوي المتمثل في الإدارات العمومية أو الجماعات الإقليمية بتصنيف إقليم كمجال محمي، وذلك بإرسال طلب التصنيف إلى اللجنة، حسب المادة 19 من القانون 02/11، وازادت المادة 20 من نفس القانون أنه يمكن للشخص الطبيعي أن يبادر إلى طلب تصنيف المجال المحمي الذي يتولى تسييره وفقا لمبادئ والإجراءات المحددة في هذا القانون لهذا يتطلب طلب التصنيف تقريرا مفصلا يبين على الخصوص أهداف التصنيف المقرر والفوائد المرجوة منه وكذا مخطط وضعية الإقليم.

كما لا يمكن القيام بأي نشاط أو القيام بأشغال أو إنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة، حيث أن هذه المحميات يصل فيها الحد إلى المنع المطلق لإقامة أي نشاط، والمحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحضائر الوطنية التي وإن كانت تمتاز ببعض الميزات في كونها واسعة نسبية، وتنص المادة 02 من المرسوم رقم 144²/87 إلي أن للوزير المكلف بحماية الطبيعة في قرار جميع التدابير الخاصة، برعاية المحميات لاسيما إقامة الأشخاص والسيارات داخل حدود المحمية والتنقل عبرها والتوقف فيها.

1- أقسام المجالات المحمية و تصنيفها: حسب المادة 15 فإن المجالات المحمية تنقسم إلى: أ: المنطقة المركزية : و هي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي . ب : المنطقة الفاصلة : و هي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها و ستعمل من اجل أعمال ايكولوجية حية ، بما فيها التربية البيئية و التسلية و السياحة الإيكولوجية و البحث التطبيقي و الأساسي ، و هي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات إكتشاف لطبيعة برفقة دليل ، و لا يسمح بأي تغير أو بأي عمل من شأنه إحداث إخلال بتوازن المنطقة ، ج : منطقة العبور : و هي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة و تحمل منطقتين أوليين و تستخدم مكانا لكل أعمال تنمية البيئية للمنطقة المعنية ، و يرخص فيها بأنشطة الترفيه و الراحة و التسلية و السياحة ، و قد تم إستثناء الحضائر الثقافية في مادة 16 من نفس القانون، و قد أشارت المادة 17 أن لجنة وطنية للمجالات المحمية هي التي تكلف بإبداء الرأي حول إقتراح وجدوي التصنيف كمجال محمي أنظر القانون 02/11 الجريدة الرسمية العدد 13 سنة 2011، إن الحماية الطبيعية التامة تضمن بعض الأجزاء الغائية و المواقع البحرية و المناظر الأرضية ، و بعض مواضع تكاثر السلالات الحيوانية، المادة 90 من القانون 12/84 لمتعلق بالنظام العام للغابات .

2- المرسوم رقم 144/87 المؤرخ في 17/06/1987 يحدد كينيات إنشاء المحميات طبيعية و سيرها ، الجريدة الرسمية، العدد 25، 1987.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الرابع: علاقة البيئة بمنح رخصة البناء في المناطق الخاصة.

لقد أخضع المشرع الجزائري المؤسسات المصنفة إلى أحكام قانون حماية البيئة في منح رخصة البناء، حيث نصت المادة 18 من القانون 10/03 "تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاكل ومقالع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والمواد الطبيعية والمواقع والمعالم السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار".

— وقد جاءت المادة 19 من القانون 10/03 لتفصل هذه الأحكام والضوابط حيث نصت على " تخضع المنشآت المصنفة، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تنجر عن إستغلالها لترخيص من المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي"، لهذا نجد المشرع حددها في نقطتين رئيسيتين الأولى إذا كان إنجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية أو أثرية أو فلاحية، فإنها تستوجب ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع، ووزير البيئة وذلك بعد تقديم دراسة تأثير في البيئة، والثانية تكون في دائرة اختصاص الوالي في منح الترخيص طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن طلب الرخصة يجب أن يتضمن قرار من الوالي للترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير صحية والمزرعة، والثالثة يكون منح الترخيص فيها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت المنشأة لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير¹، كما يجب أن يتضمن الملف في معلومات متعلقة بالمباني الصناعية وما تنتجه من أضرار سواء بالصحة العمومية وبالزراعة الموجودة كذلك المياه القذرة الصرف الصحي بما فيه الفضلات الكيميائية، وإنبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري ومؤسسات إستقبال الجمهور، إضافة إلى إحضار وثيقة مدى التأثير في البيئة²، أو موجز التأثير في البيئة، وكذلك التحقيق العمومي ومراسلة تتعلق بالأخطار والإنعكاسات المحتملة للمشروع.

1- أنظر، المرسوم التنفيذي رقم 07/ 144 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007، يحدد قائمة المنشأة المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 2007.

2- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة مدى تأثير في البيئة، الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 10 المؤرخ في 27 فيفري 1990.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

و في الأخير يبقى دور سلطة القرار للفصل النهائي في الدراسة من الجانب البيئي إلى وزير البيئة الذي يعود له الأمر بالقبول أو بالرفض، المشروع الذي قدم من قبل مكتب الدراسات صاحب خبرة المعتمد من قبل الوزارة المكلفة بالبيئة طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 145/07¹.

أما المنشأة التابعة للدفاع الوطني تخضع في تنفيذ أحكام المادة 19 إلى الوزير المكلف بالدفاع الوطني²، ومن هنا يمكن تعريف المنشأة المصنفة بأنها منشأة صناعية أو تجارية تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بالأمن العام والصحة والنظافة العمومية أو البيئة مما يستدعي خضوعها لرقابة خاصة بهدف منع مخاطر أو مضايقات والتي أهمها الانفجار والدخان والروائح³، المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 144/07 جاءت بتصنيف قائمة المنشأة المصنفة⁴، اما المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 " تقسم المؤسسات المصنفة إلى أربعة فئات⁵، مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية، مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليميا، مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة تضمن الأقل منشأة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

مما نلاحظ أن المنشأة خاضعة لتصريح لا يستلزم القيام بدراسة تأثير، أما في ما يخص صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المنشأة الخاضعة لتصريح فإنه هو الذي يسلم هذا التصريح بعد أن يقوم صاحب المنشأة بطلب يشمل كافة المعلومات الخاصة بما سواء كان طبيعيا أو معنويا والمعلومات الخاصة بالمنشأة⁶ بحيث تخص الدراسة كل الأشغال وأعمال المنشآت الكبرى بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضرارا مباشرا، أو

1- المرسوم التنفيذي رقم 07 / 145 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007، يحدد إجراءات مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 2007.

2- المادة 19، 20 من القانون رقم 10/03، المرجع السابق.

3- ماجد راغب الحلو، قانون حماية في ضوء الشريعة، منشأة مصر، 2007، ص 100.

4- المرسوم التنفيذي 144 / 07، المؤرخ في 19 مايو 2007 يحدد قائمة المنشأة المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية العدد 34، لسنة 2007.

5- المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة على حماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2006.

6- بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، الدفعة 13، 2005، ص 43

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

غير مباشر بالبيئة ولاسيما الصحة العامة والفلاحة والمساحات الطبيعية¹، وقد صدر مرسوم تنفيذي رقم 145/07 المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة لاسيما مادة 18 منه والذي أبرز ما يجب أن تتضمنه الدراسة وكيفية إجراءات طلبها وإصدارها.

اما في ما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة وهي التي لم يتم إدراجها ضمن المادة 23 من قانون 10/3، من خلال استقراء النصوص القانونية فإن المؤسسات غير المصنفة تخضع بنفس الشروط والإجراءات للحصول على رخصة البناء بنفس القواعد المذكورة سابقا.

المطلب الثاني: منح رخصة البناء في الأراضي سياحية والأثرية.

سوف نتناول في هذا المطلب شروط واجراءات منح رخصة البناء في المناطق السياحية والأثرية ونأخذ في تحليل كل منطقة على حدى في فرع مستقل.

الفرع الأول: شروط وإجراءات منح الترخيص في المناطق سياحية

نتناول الفرع في نقطتين اساسيتين

أولا: الساحل باعتباره منطقة نشاط سياحي

إن تميمين الساحل وحمائته كان وفق القانون 202/02، الذي جاء ليقيد حقوق البناء في الساحل وفرض بعض الإرتفاقات على أجزاء منه، لقد نصت المادة 15 منه على " تمنع إقامة أي نشاط صناعي على الساحل كما هو معروف في المادة 07 من نفس القانون "، وعليه فإن أي البناء يتم ضمن المناطق الساحلية بما تحويه من جزر أو جرف قاري أو على الشريط الترابي المحدد ب 800 متر على طول الشاطئ أو ضمن السهول الساحلية في حدود 3 كلم، والغابات والأراضي الفلاحية، وكذا المواقع ذات الميزات الطبيعية، ممنوعة إلا في حدود ما يسمح به القانون.

1- حبة عفاف، المرجع السابق، ص 315.

2- القانون رقم 02/02 المؤرخ 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تميمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10، 2002.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

و زيادة في الحماية لهذه المناطق، فقد ألزم المشرع الدولة والجماعات الإقليمية بالنسبة للمنشآت الصناعية التي تم إنشاؤها قبل صدور هذا القانون، وفي إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير، أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة على الساحل والشاطئ البحري¹، لكن لكل قاعدة استثناء الاستثناء المطروح في هذا الباب هو جواز الترخيص بالأنشطة صناعية جديدة أو مرفئية ذات أهمية وطنية في حدود أدوات التهيئة الإقليم وحماية هذه الفضاءات المحمية، طبقاً لنص المادة 15 فقرة 2 من نفس القانون، كإقامة محطة تصفية المياه القدرة أو مصانع تعليب الثروة السمكية وإستغلال الموانئ البحرية.

و بما أن الساحل يضم العديد من الفضاءات المحمية البرية والبحرية الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية، كالشواطئ والجزر والكثبان والغابات وكل المواقع الأخرى ذات الصلة والقيمة الإيكولوجية، فقد نصت المادة 10 فقرة 2 من نفس القانون على أنه: يمكن إقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير اعمال هذه الفضاءات وتشغيلها وتأمينها"، أما فيما يتعلق بالبناءات ذات الإستعمال السكني فقد نصت المادة 12 من نفس القانون على أنه يمنع توسيع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة كما يمنع أيضاً التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلو مترات على الأقل من الشريط الساحلي².

كما نصت المادة 14 " تخضع للتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الإقتصادية، المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في المساحة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر "، وبالتالي فإنه ما يستنتج من هذه المواد، أن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم كأن يتم إنجاز بنايات حضرية قصد استغلالها السكن، أو إقامة أي منشآه لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة اي نشاط صناعي بدون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة لأحكام القانون.

1- العربي رابع ، المرجع السابق ، ص 26 .

2- العربي رابع ، المرجع السابق ، ص 27 .

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

و تجدر الإشارة من خلال دراسة الساحل كمنطقة توسع سياحي أن هناك، عدة صعوبات على أرض الواقع خاصة فيما تعلق منها بإقتناء العقار السياحي، حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحية لم تباشر عملها فعليا، كما أنها لا تتوفر على الأوعية العقارية التي تمنحها للمستثمرين قصد انجاز مشاريعهم وذلك لضعف الإمكانيات المادية¹.

ثانيا: الساحل باعتباره منطقة التوسع السياحي:

ان موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر اجراء جوهريا للمطالبة برخصة لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي 176/91، ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء الى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الادارات المكلفة بالسياحة في اطار تشاوري مع الجهات الأخرى، ويقصد بمخطط التهيئة حسب المادة 13 مخطط التهيئة السياحية الذي يندرج في اطار أدوات تهيئة الاقليم والعمران، وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة رخصة تجزئة الأجزاء القابلة للبناء، ويهدف الي تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرنامج النشاطات المزمع انجازها²، مراعيًا في ذلك الحفاظ على المميزات الطبيعية والثقافية والبيئية للمنطقة، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية، نظاما يتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات المنصوص عليه في القانون رقم 03/03 على أنه يقع على عاتق الدولة اعداد الدراسات وأشغال التهيئة وانجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وفق اجراءات منح الترخيص تتعلق بدراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة، حيث يتم ارسال الملف الى مديرية التهيئة السياحية³ التي تقوم بدراسة الملف وتهيئته لعرضه على اللجنة الوزارية طبقا للمادة 47 من القانون رقم 1/99، وتتكون هذه اللجنة المنشأة بموجب المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة المؤرخ في 15 أوت 2004 المتضمن انشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارية السياحية من المفتش العام، ممثل ديوان الوزارة، مدير النشاطات السياحية، مدير التنمية والاستثمار، مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاصه مشروع الاستثمار السياحي، ويتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة.

1- العربي رابع، المرجع السابق، ص 28.

2- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية للمناطق التوسيع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 17، 2007.

3- القانون رقم 99_01 المؤرخ في 1999/04/06 يحدد قواعد البناء المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02، 1999.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

ان منح الترخيص المسبق من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارية يخضع لدراسة طبيعية المنطقة التي سيتم إنجاز المشروع عليها، حيث أنه داخل مناطق التوسع السياحي نجد، المناطق مدروسة وهي مناطق سياحية داخل مناطق التوسع السياحي التي شملها مخطط التهيئة السياحية وتم إنجاز المنشأة القاعدية الأساسية من شبكات الطرق والمياه والمرافق الأساسية لإستيعاب المستثمرين، ويوكل هذا العمل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹، والمناطق الغير مدروسة وهي المناطق التي لم تتم دراستها من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ففي هذه الحالة يعرض على المستثمر القيام بالدراسات التقنية والمعمارية وكذا الجدوى الاقتصادية من المشروع على نفقة الخاصة ويتم دراسة الملف بنفس الطريقة السابقة².

بعد الحصول على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع بالموافقة، فإن المستثمر يتوجه إلى المديرية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري للحصول على الأرض التي يقيم عليها مشروعه³.

1- العربي رابع، المرجع السابق، ص22 .

2- العربي رابع ، مرجع نفسه ، ص 23 .

3- مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية : طبقا للمادة 46 من قانون رقم 01/99 على ضرورة عرض المخططات و مطابقتها لقواعد البناء الفندقية على المصالح الوزارة المكلفة بالسياحة ، حيث يتم تشكيل ملف ثان من قبل المستثمر بعد متابعة من المديرية الفرعية المكلفة بمتابعة مشاريع الاستثمار ، ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية ، والمنشأة بموجب مرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 2000/06/18 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة لدراسة المخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها ، الجريدة الرسمية العدد 35، لسنة 2000 . الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99 سواء تعلق الأمر بتغيير أو توسيع أو تخدم مؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة ضمن منطقة التوسع السياحي ، حسب المادة 47 للمرسوم 325/06 المادة 74 من المرسوم التنفيذي 325/06 المؤرخ في 2006/09/18 يحدد قواعد بناء مؤسسات الفندقية و تهيئتها ، الجريدة الرسمية العدد 85، لسنة 2006 . هذا نصها : "يجب أن يرفق كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بملف من مجموع مخططات و الوثائق و هي الشروط المطلوبة للموافقة على المخططات بناء المؤسسات الفندقية أو تهيئتها . و بعد المصادقة على مخططات المشاريع طبقا للمرسوم رقم 131/2000 كذلك التعليمة الوزارية رقم 682/01 المؤرخة في 2001/10/30 تقوم الوزارة السياحية بمنح الترخيص بالبناء و يتكون الملف الإداري من الوثائق الآتية : - طلب الموافقة المبدئية . - دراسة تقنية اقتصادية للمشروع - نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز . - شهادة تعميم المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و التي تنص على : الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية . و ذلك في حالة إنجاز جديد أو في حالة وجود الأرضية خارج مناطق التوسع السياحي .

الملف التقني : مخططات الوضعية الحالية في حالة مشروع إعادة تعديل أو تهيئة سلم 1/100 . مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 . مخطط الكتلة على سلم 1/200 أو 1/500 و يشمل على البناءات التالية : - حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسس عند الإقتضاء . - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية . - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها . -

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في المناطق الأثرية

القاعدة يقع على الباني قيود إذا كان البناء موجود في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف، لهذا نجد هناك حدود محددة بموجب القانون رقم 4/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي التي تشترط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة ويشترط في هذه الرخصة حسب المادة 31 من القانون السالف الذكر في المشاريع المتعلقة إما بالترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها، بالإضافة الى مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها¹.

ولهذا نصت المادة 21 من 4/98 على أنه " تخضع كل الأشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ".

ارتفاع البناءات الموجودة أو المرجحة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير مبنية . مخططات معدة على سلم 1/50 تبين ما يلي : - توزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة ، و الواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة و المقاطع الترشيدية . - مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية، و تتضمن شرح مختصر أجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير، و كذا الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق . ثم يتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها ، يكون عملها تقنيا يقتصر على مطابقة المشاريع و المخططات لقواعد البناء و التهيئة السياحية و كذا مع أدوات التهيئة و التعمير . المرسوم التنفيذي رقم 421/04 يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل المناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 83 لسنة 2004 . و تصدر قراراتها إما بقبول المشروع أو رفضه أو قبوله مع التحفظ على اللجنة أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين ، وإلا اعتبر مصادقا عليه .بالإضافة إلى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية و مطابقتها بأن أي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء للاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة ، و ذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04 و الذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون 03/03 ، تجدر الإشارة إلى أن الهدف من هذه الاستشارة طبقا للمرسوم التنفيذي 421/04 هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع و مناطق السياحة . و يعد إعدادها لهذه الاستشارة يتعين عليها أن ترسل رأيها معللا و مرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء ، وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ استلامها للطلب ، و هو الأجل الذي جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي التوسع السياحي 421/04 ، يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة .وزيادة على الاستشارة المسبقة لمديرية السياحة فإن هذه المصلحة تقوم باستشارات أخرى ، و بعد استكمال كل هذه الإجراءات فإن الفصل في طلب الرخصة البناء يكون من اختصاص الوالي طبقا للمادة 39/من المرسوم 176/91.

1- منصور نورة : المرجع السابق ، ص 13 .

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

كما ان المادة 23 من نفس القانون اشترطت الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء أو التجزئة على أنه لا بد من الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالثقافة والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 استشارتها عند تلقي طلب رخصة البناء.

و حددت المادة 31 من القانون 04/98، اجراءات طلب الاستشارة والبت فيها حيث نصت على أن تسليم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على الرخصة البناء أو التجزئة، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة، كما أنه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق للإرادة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا.

و في الأخير، أن البناء ضمن المناطق الأثرية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي، ويشترط في البناء مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

خاتمة:

بعد دراستنا للموضوع المتعلق بالمناطق الخاصة نجد المشرع الجزائري حاول من خلال النصوص القانونية التي بينها لنا في شكل قانون أو اوامر تهدف بالدرجة الأولى الى حماية المناطق ذات الطبيعة الخاصة وذلك عن طريق ضبط قواعد البناء، والتي وضعت بعض الشروط والاجراءات لمنح الرخصة في هذه الأماكن التي تعتبر مهمة في نظر المشرع ومن الواجب حمايتها بشتى اساليب الحماية سواء القانونية أو وسائل اخرى من قبل الجهات الرسمية في الدولة ومنها الإدارة سواء المحلية أو المركزية وهذا يعد بمثابة رقابة قبلية.

إن الرقابة التي نتحدث عنها في هذا النوع من المناطق يجعلنا نطرح بعض النقائص في هذا المجال ومنها حالات التعدي على العقارات المتواجدة في هذه المناطق الخاصة، سواء من قبل الأشخاص الإعتبارية العامة أو الخاصة، وحتى الشخص الطبيعي لما له من تجاوزات واستغلال هذه العقارات او تحويلها من طبيعتها الأساسية الى طبيعة أخرى بمعنى تحويل العقار من طبيعته الفلاحية الى طبيعته التجارية، أو في نفس الصنف من فلاحية وتجزئته بين الخواص على اساس صنف واحد ثم يحول الى بنايات وربما تكون فوضوية، على حساب الأراضي ذات الطبيعة الخاصة، زما ينطبق على الأراضي الفلاحية ينطبق كذلك على المحميات والغابات والمناطق الصناعية والحرفية.

لهذا نصل الى النتائج التالية وهي:

- غياب شرطة خاصة تحمي هذا النوع من العقارات " المناطق الخاصة".
- نقص فادح في التشريع الوطني لحماية هذه المناطق الخاصة.
- ووجود تداخل في التشريعات مما أدى الى تداخل في الصلاحيات التي انعكست في ما بعد على تطبيق القانون على المناطق الخاصة.
- نقص في التوعية والثقافة السياحية أدى الى تجاهل في حماية المناطق السياحية والمعالم التاريخية والأثرية من قبل المواطن في حد ذاته.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المقترحات:

- تحديث النصوص القانونية المتعلقة بالمناطق الخاصة.
- تعزيز هيئات الرقابة الإدارية بتوسيع صلاحياتها مع الإمكانيات المادية والبشرية.
- إعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المناطق الخاصة.
- اعطاء اهتمام أكبر لهذه المناطق الخاصة والمتنوعة، لان لها مداخيل مالية كبيرة تعود بالفائدة على الدولة.
- الاهتمام بالمناطق السياحية لأنها موارد إقتصادية خارج قطاع المحروقات يجلب العملة الصعبة للبلد..

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

المراجع:

الكتب:

1. أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي: لسان العرب، دار صادر، الطبعة السادسة، المجلد الثاني، بيروت، لبنان، 1997.
2. أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، مصر بدون سنة.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة 2007، الجزائر.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
5. خلف حسن الدليمي، الكوارث الطبيعية والحد من أثارها، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.
6. دباح عيسى: موسوعة القانون الدولي، -القانون الدولي في جمال حماية البيئة-، الطبعة الأولى، ج 4، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، 2003.
7. سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2002.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2011.
9. عدى الهواري: الاستعمار الفرنسي في الجزائر: ترجمة جوزيف عبد الله، دار الحدائث، الطبعة 1، لبنان بيروت، 1983.
10. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة 2009.
11. ماجد راغب الحلو، قانون حماية في ضوء الشريعة، منشأة مصر، 2007.
12. محمد البشير شنيقي، التغيرات الاقتصادية والاجتماعية في المغرب أثناء الإحتلال الروماني الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984.
13. محمد سامي عبد الحميد، محمد السعيد الدقاق، مصطفى سلامة حسين: قانون التنظيم الدولي، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

14. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، السنة الجامعية، 2012.
15. منصور نورة: قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010،
16. منير الفرشيشي قاضي: محاضرات في القانون العقاري التونسي، الطبعة الثانية، منشورات مجمع الاطرش للكتاب المختص، تونس، 2013.

1. Eugène ;ROBE: Propriété Immobilière En Algérie ; Commentaire De La Loi Du 26 Juillet 1873 ; Juillet Saint lager ; Imprimeur De La Ville , Alger,1875.
2. HENRI JACQUET, FRANCOIS PRIET: Droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Dalloz, Paris, 2002
3. MAOUIA SAIDOUNI, SAIDOUNI: Eléments d'introduction à l'urbanisme, Edition Casbah, Alger, 2000, P 202.opcit, pp 204.
4. PIERRE BEURG, comprendre l'urbanisme, Edition Monteur, Paris, 1977, P 20.MERLIN, les techniques de l'urbanisme, presse universitaires de France, Paris, 1995.
5. -Christian Lefevre , Jean-luc Schneider: Les risques naturels majeurs, Éditions scientifiques GB – Geosciences, Paris ,2003.
6. -G. Bankoff, G. Frerks, D. Hilhorst (eds.) (2003). Mapping Vulnerability: Disasters, Development and People. ISBN 1-85383-964-7.
7. -JEAN CATHELINEAU – JEAN LEON VIGIEN: Technique du droit de L'urbanisme, 2ème édition Litec, 1988.

المجلات والدوريات:

1. أفوجيل نبيلة: حق الفرد في حماية البيئة من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الفكر، العدد 6، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010.
2. بودريوة عبد الكريم: الإعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، الجزائر، عدد تجريبي، فيفري سنة 2013.
3. بوريس زيدان: علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد العاشر، الجزائر، 2000،

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

4. بوزغاية باية: " المخططات العم ارنية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة " - مدينة بسكرة نموذجًا -، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، 2014،
5. رشيد بورويبة، "جولة عبر مساجد تلمسان" في الأصالة، عدد خاص، السنة الرابعة، (جويلية/أوت 1975)

- 1 Cicin-Sain & Knecht. Integrated Coastal and Ocean Management, 1998.
- 2 le journal de la jurisprudence de la cour d'alger, 1862.
- 3 Robert Kay & others, Coastal Planning & management, 1999
- 4 The Blue Plans's Environment and Development Outlook, 2005, Chapter 6, Coastal area.
- 5-Timothy Beately & Others, An Introduction to Coastal Zone Management, 2nd Edition, 2002

البحوث والرسائل:

1. برداشن سعاد - بوبالو سعيدة: شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي، قانون الأعمال، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011/2012.
2. بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل إجازة مدرسة العليا للقضاء، الدفعة 13، 2005.
3. دهان حسين، رخصة البناء في المناطق المحمية، مذكرة مكملة من المتطلبات النيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة بسكرة، الجزائر، سنة 2014_2015.
4. سلطان عبد العزيز، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نيل شهادة الماستر، جامعة محمد خيذر، بسكرة، الجزائر، 2013.
5. عباس ارضية: النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2016.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

6. عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014.
7. العربي رابح: رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، الجزائر، 2006.
8. عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التنمية المستدامة، كلية الحقوق جامعة تونس، تونس، أيام 05/04/03 ديسمبر 2009.
9. المهدي البوعبدلي، "الإحتلال الفرنسي للجزائر ومقاومة الشعب في الميدان الروحي" في الأصالة، العدد 8 السنة الثانية (ماي/جوان 1972).
10. نورالدين الوردي: الوضعية العقارية للأراضي بالمغرب، مقال منشور بجريدة المساء، عدد: 993، المغرب، 2009.

التقارير والندوة:

1. حكيمة حفيظي: "المحميات الطبيعية ودورها في الحفاظ على البيئة، تأصيل في السنة النبوية،" من الندوة العلمية: البيئة مقارنة عقديّة علمية واعجازية، جانفي 2011، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، الجزائر.
2. الوكالة الوطنية للنشر والإشهار، الجزائر: الدليل الإقتصادي والإجتماعي، 1989.

القوانين:

1. تعليمية رقم 085/أ/خ/و س ع 2013/ الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة إلى السادة الولاة، في 17 جانفي 2013.
2. -التشريع الغابوي المغربي، وزارة المياه والغابات، 1917، أنظر كذلك ظهير شريف رقم 1.69.25 بتاريخ 10 جمادى الأولى 1389 (25 يوليوز 196) بمثابة ميثاق للاستثمارات الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 2960-bis- بتاريخ 1969/07/29 الصفحة 2007.
3. قانون عدد 20 لسنة 1988 مؤرخ في 13 افريل 1988 يتعلق بتحويل مجلة الغابات.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

4. الأمر رقم 74-26 الصادر بتاريخ 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات، ملغى بموجب القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 19، الصادر في 05 مارس 1975.
5. قانون 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982 المعدل والمتمم، والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06
6. قانون 84/12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1984.
7. قانون 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمومية، جريدة رسمية عدد 05 الملغى بموجب قانون 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05، مؤرخ في 04 أوت 2004 ج ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.
8. القانون 90-25 المؤرخ في 18/نوفمبر/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990 معدل ومتمم.
9. القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 لسنة 1990 معدل ومتمم، الذي تم تعديله بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي صدر لتنفيذه المرسوم التنفيذي رقم 91-176
10. قانون 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.
11. ظهير شريف رقم 1.03.95 صادر في 10 ربيع الأول 1424، 12/ ماي / 2003 بتنفيذ القانون رقم 11/03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة، - الجريدة الرسمية عدد 5118 بتاريخ 18 ربيع الآخر 1424 (19 يونيو 2003،).
12. قانون 01-20 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77، لسنة 2001.
13. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

النظام القانوني لعمليات التهيئة والتعمير في المناطق الخاصة

14. التعديل الدستوري 2016 الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016 الجريدة الرسمية العدد 14، الصادر بتاريخ 07 مارس سنة 2016.
15. القانون رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء، مؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 31 لسنة 2007.

الانترنت

1. أنظر الموقع الإلكتروني - http://www.salamaty.net/articles-action_show-id_293.htm
2. تقرير منظمة الاغذية والزراعة: حالة الغابات في العالم، الامم المتحدة، روما، 2016، ص2. تتاح المنتجات العالمية للمنظمة علي موقعها الإلكتروني التالي www.fao.org/publications
3. فراس ياوز عبد القادر: الجرائم الماسة بالمحميات الطبيعية، دراسة مقارنة كلية الحقوق الجامعة المستنصرية بغداد العراق، ص 25، مقال متوفر على الموقع الإلكتروني www.iasj.net
4. مدونة العمران في الجزائر، أنظر الموقع www.digiurbs.blogspot.com تم الإطلاع عليه بتاريخ 2161/12/16.

فهرس المحتويات

أ	مقدمة:
5	الفصل الأول التهيئة والتعمير في الجزائر
6	المبحث الأول: مفهوم التهيئة والتعمير
6	المطلب الأول: مفهوم التهيئة والتعمير
6	الفرع الأول تعريف التهيئة والتعمير وتحديد المصطلحات المشابهة لها
6	أولاً: تعريف التهيئة والتعمير
7	ثانياً- تحديد المصطلحات المشابهة لها
7	1: التهيئة والتعمير:
8	2: التهيئة الإقليمية:
9	3: التوسع العمراني:
9	4: التسيير والتخطيط الحضري:
10	الفرع الثاني: أهداف التهيئة والتعمير ووسائلها
10	أولاً: أهداف التهيئة والتعمير
11	ثانياً: وسائل التهيئة والتعمير
12	المطلب الثاني: مراحل تطور التهيئة والتعمير في الجزائر
12	الفرع الأول: التهيئة والتعمير ما قبل الإستقلال
13	الفرع الثاني: التهيئة والتعمير بعد الإستقلال
13	أولاً: المرحلة الأولى: تمتد من 1962 إلى 1979:
15	ثانياً: المرحلة الثانية: ظهور سياسة عمرانية من 1980 إلى 1990
16	ثالثاً: المرحلة الثالثة: الأزمة وسياسة العمرانية 1990 إلى 2001

17	.....	رابعاً: المرحلة الاربعة: مرحلة التهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة) من 2001 إلى يومنا هذا.
19	.....	المبحث الثاني: رخصة البناء كآلية رقابية في التهيئة والتعمير.
19	.....	المطلب الأول: رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير.
20	.....	الفرع الاول: الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء:.
20	.....	أولاً: إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:.
21	.....	ثانياً: اختصاص الوالي:.
21	.....	ثالثاً: اختصاص الوزير:.
21	.....	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن منح رخصة البناء:.
21	.....	أولاً: مدّة صلاحية رخصة البناء:.
22	.....	ثانياً: الالتزامات والقيود المفروضة على صاحب الرخصة:.
23	.....	المطلب الثاني: شهادات التعمير آلية رقابية للنشاط العمراني.
23	.....	الفرع الأول: شهادة التعمير.
23	.....	أولاً: مفهوم شهادة التعمير:.
25	.....	ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة التعمير:.
27	.....	الفرع الثاني: شهادة التقسيم.
27	.....	الفرع الثالث: شهادة المطابقة آلية رقابة بعدية:.
29	.....	أولاً: شروط واجراءات شهادة المطابقة:.
30	.....	1: حالة التصريح بانتهاء الأشغال:.
30	.....	2: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:.
30	.....	ثانياً: التحقيق في مدى المطابقة:.
31	.....	1: تسليم شهادة المطابقة:.

31	2: رفض تسليم شهادة المطابقة:
34	الفصل الثاني: المناطق ذات الطبيعة الخاصة
37	المبحث الأول: مفهوم المناطق ذات الطبيعة الخاصة
37	المطلب الأول: مفهوم المناطق الفلاحية والغابية
38	الفرع الأول: المناطق الفلاحية.
39	أولاً: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية
44	الفرع الثاني: المناطق الغابية.
47	المطلب الثاني: مفهوم المناطق ذات الميزات الطبيعية.
48	الفرع الأول: مفهوم المناطق ذات الميزات الطبيعية "المجالات المحمية":
52	الفرع الثاني: مفهوم المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:
53	أولاً: تعريف الكوارث والأخطار:
54	ثانياً: الكوارث الطبيعية التي تهدد البناء:
54	1: الزلازل
56	2: الفيضانات:
57	المطلب الثالث: مفهوم المناطق السياحية والأثرية
58	الفرع الأول: مفهوم المناطق الساحلية
60	الفرع الثاني: المعالم الأثرية.
62	المبحث الثاني: شروط منح التراخيص في المناطق الخاصة
62	المطلب الأول: منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية والغابية
63	الفرع الأول: شروط واجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية.
64	أولاً: الشروط منح رخصة البناء.

65	ثانيا: إجراءات منح رخصة البناء:
67	الفرع الثاني: الشروط واجراءات منح رخصة البناء في الأراضي الغابية.
67	أولا: الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية:
68	ثانيا: الترخيص البناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن:
69	الفرع الثالث: الشروط واجراءات منح رخصة البناء في المجالات المحمية.
70	الفرع الرابع: علاقة البيئة بمنح رخصة البناء في المناطق الخاصة.
72	المطلب الثاني: منح رخصة البناء في الأراضي سياحية والأثرية.
72	الفرع الأول: شروط وإجراءات منح الترخيص في المناطق سياحية.
72	أولا: الساحل باعتباره منطقة نشاط سياحي.
74	ثانيا: الساحل باعتباره منطقة التوسع السياحي:
76	الفرع الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في المناطق الأثرية.
78	خاتمة:
80	المراجع: